

MORTAGNE AU PERCHE

Droits : 1.319,00 EUR

Salaires : 1.055,00 EUR

TOTAL : 2.374,00 EUR

Le Conservateur,

Odile ROLYER

Reçu : Deux mille trois cent soixante-
quatorze Euros


M^e Jean-Pierre BARNIER
NOTAIRE
61130 BELLÊME

JPB/JPB/
10355301

L'AN DEUX MILLE ONZE ,
LE SEIZE DÉCEMBRE

A BELLÊME (Orne), 23-25, rue Ville-Close, au siège de l'Office Notarial,
ci-après nommé,

Maître Jean-Pierre BARNIER, Notaire, titulaire d'un Office Notarial à
BELLEME, 23-25, rue Ville-Close. ,

Avec la participation de la Société Civile Professionnelle dénommée
« Rochelois-Besins et Associés, notaires, associés d'une société civile
professionnelle titulaire d'un office notarial », à PARIS (17^{ème}) 22 rue Bayen,
conseil de la société OSEO.

A reçu, à la requête des parties ci-dessous identifiées, le présent acte
authentique de **VENTE A TITRE DE LEVEE D'OPTION** comprenant deux parties :

- La première contenant les éléments nécessaires à la publicité foncière,
- Et la seconde contenant le contexte juridique et administratif de la vente
ainsi que toutes autres conventions des parties.

PREMIERE PARTIE

VENDEUR- CREDIT-BAILLEUR

La Société dénommée **OSEO**, Société Anonyme à Conseil d'Administration,
au capital de 594.778.400 euros, dont le siège social est à MAISONS-ALFORT
(94700) 27 - 31 Avenue du Général Leclerc, identifiée au Répertoire des Entreprises
sous le numéro SIREN 320 252 489 et immatriculée au Registre du Commerce et des
Sociétés de CRETEIL.

ACQUEREUR- CREDIT- PRENEUR

La société dénommée "**ATELIER de FACONNAGE du CENTRE OUEST**",
ayant pour sigle "**A.F.C.O.**", société à responsabilité limitée au capital de 32.000
euros, ayant son siège social à BELLEME (Orne), Zone Industrielle, Rue des Erables,
immatriculée au R.C.S. d'ALENCON, sous le numéro B 382 980 753.

1

AE
BOT MB

Constituée pour une durée de 25 ans à compter du 18 septembre 1991, date de son immatriculation au R.C.S., aux termes d'un acte sous signatures privées en date à LA FERTE-BERNARD du 6 août 1991.

QUOTITES ACQUISES

La Société dénommée A.F.C.O. acquiert la toute propriété.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sauvegarde de justice.
- 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 leur siège respectif.

PRESENCE - REPRESENTATION

La Société **OSEO**

Ici représentée par :

Mademoiselle Malika TIZAOUI, ici présente, clerc de notaire, demeurant à BELLEME (61130), 23-25 rue Ville Close, en vertu d'une procuration sous seing privé en date à PARIS du 16 décembre 2011 demeurée jointe et annexée aux présentes après mention que lui a donné Monsieur Geoffroy PERGELINE, notaire assistant, non présent, domiciliée professionnellement à PARIS (75017) 22 rue Bayen,

EN VERTU des pouvoirs qui lui ont été conférés, avec faculté de substituer, par Monsieur Gérard LEVY, Responsable de Département, domicilié à MAISONS-ALFORT (94710) 27, 31 Avenue du Général Leclerc, aux termes d'un acte reçu par Maître Anne BECHU, Notaire associé à PARIS, le 12 janvier 2011.

Monsieur Geoffroy PERGELINE, non présent, est représenté par

Monsieur Gérard LEVY ayant lui-même agi en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés, avec faculté de substituer, par Monsieur Serge ANTONINI aux termes d'un acte sous seing privé en date à MAISONS-ALFORT du 4 janvier 2011, dont l'original a été déposé au rang des minutes de Maître Anne BECHU, Notaire Associé à PARIS, le 10 janvier 2011,

Monsieur Serge ANTONINI, Directeur du Cofinancement de ladite Société, domicilié à MAISONS-ALFORT (94710) 27 - 31 Avenue du Général Leclerc, ayant lui-même agi en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés, avec faculté de substituer, aux termes d'un acte reçu par Maître Nicolas BAUM, Notaire Associé à PARIS, le 3 janvier 2011, par Monsieur François DROUIN, Président Directeur Général de ladite Société,

Monsieur François DROUIN nommé auxdites fonctions, aux termes d'une réunion du Conseil d'Administration en date du 3 janvier 2011.

Observation étant ici faite que la Société OSEO vient aux droits de la Société AUXICOMI par suite des faits et actes suivants :

∩

AE 0103
BN.

**FUSION-ABSORPTION AUXICOMI/CEPME ET CHANGEMENT DE
DENOMINATION DE LA SOCIETE CEPME**

Suivant acte sous seing privé en date à MAISONS-ALFORT du 8 novembre 2004, dont une copie a été déposée au rang des minutes de Maître Sylvie GOUGUENHEIM, Notaire Associé à PARIS, le 5 janvier 2005,

La Société dénommée « **AUXICOMI** », Société Anonyme au capital de 3.625.000 Euros, dont le siège social est à MAISONS-ALFORT (94710), 27 - 31 Avenue du Général Leclerc, identifiée au SIREN sous le numéro 329 121 404 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL.

A fait apport à titre de fusion à la Société dénommée **CREDIT D'EQUIPEMENT DES PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES (ayant pour sigle "C E P M E")**, société anonyme au capital de 287.808.064 Euros, dont le siège est à MAISONS-ALFORT (94710), 27-31 avenue du Général Leclerc, identifiée sous le numéro « SIREN » 320 252 489 RCS CRETEIL,

De la totalité de son patrimoine actif et passif,

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 23 décembre 2004, les actionnaires de la Société CEPME ont approuvé purement et simplement ce projet de fusion et constaté la réalisation définitive de cette fusion par voie d'absorption de la Société AUXICOMI par le CEPME et décidé de fixer la date de cette fusion au 31 décembre 2004.

Aux termes de cette même délibération, il a été décidé de modifier les statuts et d'adopter les statuts refondus de ladite Société desquels il résulte notamment son changement de dénomination en celle de « **BDPME** » (BANQUE DU DEVELOPPEMENT DES PME).

Cette opération a été dispensée des formalités de publicité foncière en application des dispositions de l'article 106, paragraphe IV de la Loi n° 2004-1485 du 30 Décembre 2004 (Loi de Finances rectificative pour 2004).

**CHANGEMENT DE MODE D'ADMINISTRATION
CHANGEMENT DE DENOMINATION DE LA BDPME**

Aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire de la BDPME en date du 8 mars 2005, il a été décidé de changer le mode d'administration de la Société pour adopter celui de Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance et de changer la dénomination sociale de la Société pour adopter celle d'OSEO BDPME.

La copie certifiée conforme du procès-verbal de cette Assemblée a été déposée au rang des minutes de Maître Sylvie GOUGUENHEIM, Notaire à PARIS, le 10 juin 2005, publié au bureau des hypothèques de MORTAGNE AU PERCHE le 21 Juin 2010 volume 2010P numéro 1430.

**CHANGEMENT DE DENOMINATION DE LA SOCIETE OSEO BDPME en OSEO
FINANCEMENT**

Aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire de la Société OSEO BDPME en date du 22 décembre 2006, il a été décidé de modifier la dénomination sociale de la Société pour adopter celle d'OSEO FINANCEMENT.

La copie certifiée conforme du procès-verbal de cette Assemblée a été déposée au rang des minutes de Maître Sylvie GOUGUENHEIM, Notaire à PARIS, le 16 janvier 2007, publié au bureau des hypothèques de MORTAGNE AU PERCHE le 21 Juin 2010 volume 2010P numéro 1432.

**CHANGEMENT DE MODE D'ADMINISTRATION
CHANGEMENT DE DENOMINATION DE LA SOCIETE OSEO
FINANCEMENT**

Aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire de la société OSEO FINANCEMENT en date du 7 décembre 2010 il a été décidé de changer le mode d'administration de la Société pour adopter celui de Société Anonyme à Conseil

^

AE BTL.

ANB

d'Administration, d'augmenter le capital social et de changer la dénomination sociale de la Société pour adopter celle d'OSEO.

La copie certifiée conforme du procès-verbal de cette Assemblée a été déposée au rang des minutes de Maître Anne BECHU, Notaire associé à PARIS, le 9 Février 2011 dont une copie authentique sera publiée au Bureau des Hypothèques de MORTAGNE AU PERCHE préalablement aux présentes.

L'acte complémentaire de désignation et d'origine de propriété des biens immobiliers objet des présentes, a été établi par Maître Anne BECHU, Notaire associé à Paris, ce jour et sera publiée au Bureau des Hypothèques de MORTAGNE AU PERCHE préalablement aux présentes.

- La Société dénommée A.F.C.O. est représentée à l'acte par :

Monsieur Michel BLATRIX, directeur de société, domicilié à BELLEME, 2 Rue Hautguinière, époux de Madame Marie-Madeleine LIGET,

Agissant en sa qualité de gérant de la Société A.F.C.O., fonction à laquelle il a été nommé sans limitation de durée, suivant délibération de l'assemblée générale des associés en date du 31 MARS 1994,

Spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération, en date du 16 décembre 2011 dont une copie certifiée conforme du procès-verbal demeurera ci-annexée après mention.

- EXPOSE -

L'ACQUEREUR sus-dénotmé, a, en sa qualité de CREDIT PRENEUR, demandé au VENDEUR/CREDIT BAILLEUR, de lever l'option d'achat de l'immeuble ci-après désigné, en exécution des dispositions du contrat de crédit-bail immobilier du 4 octobre 1996, ci-après plus amplement relaté en seconde partie des présentes.

CELA EXPOSE, il est passé à la VENTE objet des présentes.

VENTE

Le VENDEUR vend à l'ACQUEREUR qui accepte, la pleine propriété des biens immobiliers dont la désignation suit :

DESIGNATION

A BELLEME (61130), Zone Industrielle, Route du Mans, Rue des Erables.

Un ensemble immobilier d'une superficie hors œuvre nette de 3.190 m² comprenant :

- un bâtiment à usage industriel d'une SHON de 1.730 m²,
- un bâtiment à usage de stockage d'une SHON de 460 m²,
- un bâtiment à usage de stockage d'une SHON de 1.000 m².

Le tout édifié sur un terrain cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieu dit	Surface
	AE	137	Champ de Bellême	00 ha 10 a 70 ca
	AE	142	Champ de Bellême	00 ha 01 a 76 ca
	AE	173	Champ de Bellême	00 ha 09 a 49 ca
	AE	174	Champ de Bellême	00 ha 02 a 65 ca
	AE	175	Champ de Bellême	00 ha 92 a 04 ca
	AE	176	Champ de Bellême	00 ha 01 a 31 ca
	AE	177	Champ de Bellême	00 ha 01 a 26 ca
Total contenance				01 ha 19 a 21 ca

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

^

AE BT.

MB

Il est ici rappelé que cet IMMEUBLE a été acquis par le VENDEUR à la demande expresse du CREDIT PRENEUR, lequel avait choisi le bien. Par conséquent, L'ACQUEREUR déclare parfaitement connaître l'IMMEUBLE pour l'avoir occupé en sa qualité de preneur conformément au contrat de crédit-bail et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égard.

ZONE OPERATIONNELLE DONT DEPENDENT LES BIENS

Lesdits BIENS ne se trouvent ni soumis au régime de la copropriété ni compris dans le périmètre d'une zone d'aménagement concerté ou d'un lotissement.

EFFET RELATIF

1°) Concernant le titre du disposant

1) Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître BARNIER, notaire soussigné, le 4 octobre 1996, publié au bureau des hypothèques de MORTAGNE AU PERCHE, le 6 novembre 1996 volume 1996P n° 3181. (régularisé le 18 février 1996).

2) Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre BARNIER, notaire soussigné, le 27 mai 2002, dont une copie authentique é été publiée au bureau des hypothèques de MORTAGNE AU PERCHE, le 16 juillet 2002, volume 2002P n° 1992.

2°) Concernant la Société CBeur

Fusion absorption AUXICOMI/CEPME et changement de dénomination en BDPME (BANQUE DU DEVELOPPEMENT DES PME, suivant acte ssp en date à MAISONS ALFORT du 8 Novembre 2004 dont une copie a été déposée au rang des minutes de Maître GOUGUENHEIM notaire à Paris le 5 Janvier 2005

Changement de dénomination de BDPME en OSEO BDPME aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire de la BDPME en date du 8 mars 2005, il a été décidé de changer le mode d'administration de la Société pour adopter celui de Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance et de changer la dénomination sociale de la Société pour adopter celle d'OSEO BDPME. La copie certifiée conforme du procès-verbal de cette Assemblée a été déposée au rang des minutes de Maître Sylvie GOUGUENHEIM, Notaire à PARIS, le 10 juin 2005, publié au bureau des hypothèques de MORTAGNE AU PERCHE le 21 Juin 2010 volume 2010P numéro 1430.

Changement de dénomination d'OSEO BDPME en OSEO FINANCEMENT aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire de la Société OSEO BDPME en date du 22 décembre 2006, il a été décidé de modifier la dénomination sociale de la Société pour adopter celle d'OSEO FINANCEMENT.

La copie certifiée conforme du procès-verbal de cette Assemblée a été déposée au rang des minutes de Maître Sylvie GOUGUENHEIM, Notaire à PARIS, le 16 janvier 2007, publié au bureau des hypothèques de MORTAGNE AU PERCHE le 21 Juin 2010 volume 2010P numéro 1432.

Changement de dénomination d'OSEO FINANCEMENT en OSEO aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire de la société OSEO FINANCEMENT en date du 7 décembre 2010 il a été décidé de changer le mode d'administration de la Société pour adopter celui de Société Anonyme à Conseil d'Administration, d'augmenter le capital social et de changer la dénomination sociale de la Société pour adopter celle d'OSEO.

La copie certifiée conforme du procès-verbal de cette Assemblée a été déposée au rang des minutes de Maître Anne BECHU, Notaire associé à PARIS, le 9 Février 2011 dont une copie authentique sera publiée au Bureau des Hypothèques de MORTAGNE AU PERCHE préalablement aux présentes

1

AE BN

ANB

L'acte complémentaire de désignation et d'origine de propriété des biens immobiliers objet des présentes, a été établi par Maître Anne BECHU, Notaire associé à Paris, ce jour et sera publiée au Bureau des Hypothèques de MORTAGNE AU PERCHE préalablement aux présentes.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ci-après énoncées 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** au moyen et par le seul fait des présentes à compter de ce jour. Il en supportera les risques à compter de ce jour.

Il en conservera la jouissance également à compter dudit jour, par la confusion de ses qualités de preneur en crédit-bail et de propriétaire.

SITUATION LOCATIVE

Les **BIENS** objet de la présente vente sont loués à l'**ACQUEREUR** aux présentes en vertu du contrat de crédit-bail immobilier sus-visé en l'exposé. L'**ACQUEREUR** déclare qu'il n'existe pas de contrat de sous-location concernant les **BIENS** objet des présentes.

PRIX

La vente du **BIEN** est conclue, taxe sur la valeur ajoutée incluse, moyennant le prix de **TRENTE MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT SEPT EUROS ET VINGT NEUF CENTIMES (30.987,29 EUR)**.

Le prix hors taxe s'élève à : **VINGT CINQ MILLE NEUF CENT NEUF EUROS ET ONZE CENTIMES (25.909,11 EUR)**,

La taxe sur la valeur ajoutée s'élève à : **CINQ MILLE SOIXANTE DIX HUIT EUROS ET DIX HUIT CENTIMES (5.078,18 EUR)**.

Déterminé conformément aux dispositions conventionnelles de la promesse de vente incluse dans l'acte de crédit-bail analysé dans l'EXPOSE ci-après et en application d'un plan de continuation arrêté par le Tribunal de Commerce de l'Aigle le 22 juillet 1999.

PAIEMENT DU PRIX

Lequel prix a été payé comptant par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR**, par la comptabilité du Notaire soussigné dénommé en tête des présentes, et celle du Notaire participant.

Duquel prix, le **VENDEUR** consent à l'**ACQUEREUR** bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE

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

1

AE BOT.
AMB

PUBLICITE FONCIERE

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

Pour la perception du salaire du Conservateur des Hypothèques, et le calcul des honoraires du notaire, l'**ACQUEREUR** évalue l'immeuble à la somme de **UN MILLION CINQUANTE CINQ MILLE EUROS (1.055.000,00 €)**.

DECLARATIONS FISCALES

I - REGIME DE LA MUTATION

Pour la perception des droits, les parties déclarent ce qui suit :

- La présente vente constitue la réalisation de la promesse de vente consentie à l'**ACQUEREUR** aux termes de la convention de crédit-bail ci-dessus visée.
- L'immeuble présentement vendu est achevé depuis plus de cinq ans.

Déclaration du VENDEUR

Conformément aux dispositions de l'article 260-5 bis du Code Général des Impôts (tel qu'il résulte de la loi de finance rectificative 2010, en son article 16), et bien que l'immeuble présentement vendu soit achevé depuis plus de cinq ans, le **VENDEUR**, déclare néanmoins opter pour la taxe sur la valeur ajoutée.

Le représentant du **VENDEUR**, ès-qualités déclare ce qui suit :

- être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, dans le cadre de son activité économique.
- que l'opération de crédit-bail sus-visée a ouvert droit à une déduction de la taxe sur la valeur ajoutée.
- en conséquence de son option, la taxe sur la valeur ajoutée due s'appliquera à la totalité du prix de la présente vente.
- par suite de cette option à la taxe sur la valeur ajoutée sur le prix de vente, il n'y a plus lieu à régularisation et reversement de la taxe sur la valeur ajoutée en application des dispositions de l'article 207 - II de l'Annexe II du Code Général des Impôts.

Calcul de la TVA

L'assiette soumise à la TVA est de 25.909,11 euros

Le taux de la taxe sur la valeur ajoutée est de 19,6%

Par conséquent, la taxe sur la valeur ajoutée due par le **VENDEUR** sur la présente mutation s'élève à 5.078,18 euros

Le **VENDEUR** précise que la taxe sur la valeur ajoutée sera acquittée par lui sur imprimé CA3/CA4 à la recette des impôts de la Direction des Grandes Entreprises, PANTIN (93505), 6/8, rue Courtois.

Déclarations de l'ACQUEREUR

De son côté, le représentant de l'**ACQUEREUR** déclare :

- être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, dans le cadre de son activité économique.
- que la présente vente constitue bien la réalisation de la promesse de vente consentie à l'**ACQUEREUR** aux termes de la convention de crédit-bail ci-dessus visée.

Ainsi, par dérogation au droit commun, l'assiette des droits est constituée par le prix de cession Hors Taxe tel qu'il résulte du présent acte en application des dispositions du contrat de crédit-bail, et non par la valeur vénale ;

En conséquence, la présente mutation sera soumise à la taxe de publicité foncière au taux prévu par l'article 1594 D du Code Général des Impôts.

f

AE BOT
OAB

CALCUL DES DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 25.909,11	x 3,80 %	=	985,00
<i>Taxe communale</i> 25.909,11	x 1,20 %	=	311,00
<i>Frais d'assiette</i> 985,00	x 2,37 %	=	23,00
TOTAL			1.319,00

II - REGIME DE LA PLUS-VALUE DEGAGEE PAR LA MUTATION :**En ce qui concerne le VENDEUR :**

Le représentant de la Société OSEO déclare :

- que celle-ci est une Société soumise à l'impôt sur les Sociétés.
- qu'elle dépend pour la déclaration de ses bénéfices du Centre des Impôts de la DIRECTION GENERALE DES IMPOTS - IFU 5 - 8 rue Courtois - 93505 - PANTIN CEDEX - N° d'IDENTIFICATION - 320 252 489 01075 - N° INTERCOMMUNAUTAIRE - FR 27 320 252489
- qu'en conséquence, la présente vente n'est pas soumise aux dispositions de la loi n° 1311 du 30 décembre 2003.

En ce qui concerne l'ACQUEREUR :

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application des dispositions du Code Général des Impôts relatives aux plus-values immobilières des particuliers, le représentant de la société vendeuse déclarant sous sa responsabilité :

- Que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes.
- Qu'elle est passible de l'impôt sur les sociétés.
- Qu'elle dépend pour ses déclarations de résultats du centre des impôts de SAINT LANGIS LES MORTAGNE (61400), Ancienne RN 12 où elle est identifiée sous le numéro 6638298075300018.

MENTION DE CLOTURE

Le Notaire soussigné atteste que la partie normalisée contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication et à l'assiette des droits.

FIN DE LA PREMIERE PARTIE

1

AE
BOL.
DAB

DEUXIEME PARTIEEXPOSE- I -
ACQUISITION

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre BARNIER, Notaire soussigné, le 4 octobre 1996,

La société AUXICOMI (aujourd'hui OSEO) a acquis, de :

1°) La Commune de BELLEME,

Le terrain sis à BELLEME, Zone Industrielle cadastré section AE sous les numéros :

- 134, lieudit Champ de Bellême pour 12 a 14 ca
 - 137 lieudit Champ de Bellême pour 10 a 70 ca
 - 138 lieudit Champ de Bellême pour 94 a 61 ca
 - 142 lieudit Champ de Bellême pour 01 a 76 ca
- Soit une superficie totale de 01 ha 19 a 21 ca.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 284.617 francs ou 43.389,58 € taxe sur la valeur ajoutée incluse qui a été payé comptant et quittancé à l'acte.

2°) La Société AFCO,
Les constructions édifiées sur ledit terrain.

Moyennant le prix de 3.063.445,47 francs ou 467.019,25 € taxe sur la valeur incluse, soit un prix hors taxe de 387.246,47 € qui a été payé comptant et quittancé dans l'acte.

L'ACQUEREUR est intervenu en qualité de futur preneur en crédit-bail, afin de déclarer que les biens acquis par le **CREDIT-BAILLEUR** correspondaient exactement à ceux qu'elle lui avait demandé d'acquérir.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de MORTAGNE AU PERCHE, le 6 novembre 1996, volume 1996P numéro 3181.

- II -
CREDIT BAIL IMMOBILIER

Aux termes d'un acte reçu par Maître BESINS, Notaire à PARIS le 4 Octobre 1996, la Société AUXICOMI a consenti au CREDIT PRENEUR, un crédit bail immobilier dans le cadre des dispositions des articles L 313-7 à L 313-10 du Code monétaire et financier et de l'article 57 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995, portant sur l'immeuble ci-après désigné.

DESIGNATION

Un immeuble à usage industriel sis à BELLEME (Orne) Zone Industrielle, d'une superficie hors œuvre nette de 1730 mètres carrés.

Cadastré Section AE numéros :

- 134, lieudit « Champ de Bellême » pour une superficie cadastrale de 12a 14ca.
 - 137, même lieudit pour une superficie cadastrale de 10a 70ca.
 - 138, même lieudit pour une superficie cadastrale de 94a 61ca.
 - 142, même lieudit pour une superficie cadastrale de 1a 76ca.
- Soit une superficie cadastrale totale de 1ha 19a 21ca.

1

AE - BM.
OAB

Ce crédit bail a été consenti dans le cadre d'un investissement de 3.236.000,00 Francs hors TVA.

La durée du bail a été fixée à 15 ans à compter de la date d'entrée en loyers.

L'entrée en loyers a eu lieu le 1^{er} décembre 1996.

Ce crédit bail a eu lieu moyennant des conditions et charges financières que les parties déclarent parfaitement connaître et dispensent de rapporter aux présentes.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de MORTAGNE SUR PERCHE le 6 Décembre 1996, volume 1996 P, numéro 3545, repris pour ordre le 18 Février 1997.

- III -

Vente et résiliation partielle

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre BARNIER, Notaire à BELLEME (Orne) le 27 Septembre 2000,

La Société AUXICOMI a vendu à :

La Société AFCO, crédit preneur, ci-dessus dénommé.

Une parcelle de terrain sise à BELLEME (Orne) Zone Industrielle, Route du Mans, cadastrée Section AE numéros :

- 173, lieudit « Champ de Bellême » pour une superficie cadastrale de 9a 49ca.

- 176, même lieudit pour une superficie cadastrale de 1a 31ca.

- 177, même lieudit pour une superficie cadastrale de 1a 26ca.

Soit une superficie cadastrale totale de 12a 06ca.

Observation étant ici faite que :

* la parcelle cadastrée Section AE numéro 173 provient de la division de la parcelle alors cadastrée Section AE numéro 134.

* les parcelles cadastrées Section AE numéros 176 et 177 proviennent de la division de la parcelle alors cadastrée Section AE numéro 138.

Moyennant le prix du FRANC symbolique, payé comptant et quittancé audit acte.

Au termes dudit acte, la Société AUXICOMI et la Société AFCO ont décidé de résilier purement et simplement le crédit bail consenti aux termes de l'acte reçu le 4 Octobre 1996, en tant seulement qu'il concerne les parcelles objet de la vente.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Bureau des Hypothèques de MORTAGNE SUR PERCHE le 27 Octobre 2000, volume 2000 P, numéro 3419.

En conséquence, la nouvelle désignation de l'immeuble donné en crédit bail est la suivante :

Un immeuble à usage industriel sis à BELLEME (Orne) Zone Industrielle, d'une superficie hors œuvre nette de 1730 mètres carrés.

Cadastré Section AE numéros :

P

AE 302
003

- 10a 70ca.
- 137, lieudit « Champ de Bellême » pour une superficie cadastrale de
 - 142, même lieudit pour une superficie cadastrale de 1a 76ca.
 - 174, même lieudit pour une superficie cadastrale de 2a 65ca.
 - 175, même lieudit pour une superficie cadastrale de 92a 04ca.
- Soit une superficie cadastrale totale de 1ha 07a 15ca.

- IV -

ACQUISITION COMPLÉMENTAIRE

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre BARNIER, Notaire à BELLEME (Orne) le 27 mai 2002,
La Société AUXICOMI a acquis de la Société AFCO, crédit preneur, ci-dessus dénommé,

Un immeuble sis à BELLEME (Orne) Zone industrielle Route du Mans d'une SHON de 460 m²,

Cadastré savoir :

- Section AE numéro 173 pour une superficie cadastrale de 9a 49ca.
- Section AE numéro 176 pour une superficie cadastrale de 1a 31ca.
- Section AE numéro 177 pour une superficie cadastrale de 1a et 26ca.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal **acte en mains** de 152.000 Euros hors taxes. Ce prix a été payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Bureau des Hypothèques de MORTAGNE AU PERCHE, le 16 juillet 2002, volume 2002P, n° 1992.

- V -

Avenant à Crédit bail immobilier n° 1

Aux termes d'un acte reçu par Maître Sylvie GOUGUENHEIM, Notaire à PARIS le 27 mai 2002, la Société AUXICOMI a consenti au CREDIT PRENEUR, un avenant au crédit bail immobilier sus-visé, lequel a été consenti dans le cadre des dispositions des articles L 313-7 à L 313-10 du Code monétaire et financier et de l'article 57 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995, en vue de financement l'immeuble d'une SHON de 460 m², ci-dessus désigné.

Cet avenant à crédit bail a été consenti dans le cadre d'un investissement complémentaire de 152.000 Euros hors TVA.

La durée dudit avenant a été fixée à **9 ANS et 6 MOIS**, à compter de l'entrée en loyers fixée le 1^{er} Juin 2002, afin d'expirer à la même date que le contrat principal soit le 30 novembre 2011.

Cet avenant a eu lieu moyennant des conditions et charges financières que les parties déclarent parfaitement connaître et dispensent de rapporter aux présentes.

- VI -

Avenant à Crédit bail immobilier n° 2

Aux termes d'un acte reçu par Maître Sylvie GOUGUENHEIM, Notaire associé à PARIS, le 11 juin 2003,

Enregistré à la recette des impôts de PARIS TERNES, le 1^{er} juillet 2003 Bord.n°416 Case 2.

la Société AUXICOMI a consenti au CREDIT PRENEUR sus dénommée, un avenant au crédit bail immobilier sus-visé, lequel a été consenti conformément des dispositions des articles L 313-7 à L 313-10 du Code monétaire et financier et de

P

A E BTH

AMB

l'article 57 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995, en vue du financement d'une extension de l'immeuble, ci-dessus désigné.

La durée dudit avenant commence à courir à compter de l'entrée en loyers fixée le 1^{er} Juin 2002, afin d'expirer à la même date que le contrat principal soit le 30 novembre 2011.

Cet avenant à crédit bail a été consenti dans le cadre d'un investissement complémentaire de **TROIS CENT MILLE EUROS (300.000 EUR) HORS TVA**,

Cet avenant a été en outre consenti sous diverses charges et conditions que les parties déclarent parfaitement connaître, et par suite dispensent le Notaire associé soussigné de relater aux présentes.

DEMANDE DE LEVEE D'OPTION

En application des dispositions du crédit-bail sus-relaté, le **CREDIT PRENEUR** a notifié au **CREDIT BAILLEUR** son intention de lever l'option lui bénéficiant.

Le **CREDIT-BAILLEUR** a pris acte de la levée d'option et de la demande de réalisation de la promesse de vente contenue dans le contrat de crédit-bail et a accédé à cette demande.

CONDITIONS GENERALES

Le bien immobilier sus-désigné est vendu à l'**ACQUEREUR** sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous les charges et conditions ci-après.

A la charge du VENDEUR :

Le **VENDEUR** fera son affaire du paiement de la totalité de la taxe foncière de cette année, étant précisé que l'**ACQUEREUR** a reversé au **VENDEUR** une provision TTC du montant de cette taxe pour l'année en cours en raison de l'opération de crédit-bail ci-dessus énoncée.

A la charge de l'ACQUEREUR :

L'ACQUEREUR :

- prend le bien immobilier vendu dans l'état où il se trouve actuellement, pour l'avoir lui-même choisi en sa qualité de crédit-preneur, le **VENDEUR** n'en ayant lui-même assuré que le financement en sa qualité de crédit-bailleur, sans aucune garantie de la part du **VENDEUR** pour raison :

- . soit de l'état des bâtiments et des locaux vendus, vices de construction et autres,
- . soit de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le bien immobilier, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède,
- . soit même de la contenance sus-indiquée, la différence en plus ou en moins, s'il en existe, entre la contenance sus-indiquée et celle réelle, excédât-elle un/vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'**ACQUEREUR**, sans aucun recours contre le **VENDEUR** à ce sujet.

En particulier, et par application de l'article 1627 du Code Civil, le **VENDEUR** ne sera tenu à aucune garantie quelconque, même pour les vices cachés, et ce par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1641 du Code Civil.

Toutefois, une partie des constructions étant achevées depuis moins de dix ans, l'**ACQUEREUR** sera subrogé purement et simplement dans le bénéfice des garanties résultant de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 (relative à la responsabilité et à

↑

AE BCL
NAB

l'assurance dans le domaine de la construction) et des articles 1792, 1792-2, 1792-3 et 2270 du Code Civil.

Conformément aux dispositions de l'article L. 243-2 du code des assurances, le **VENDEUR** sous sa seule responsabilité que les constructions ont fait l'objet d'une assurance de responsabilité (article L. 241-1 du code des assurances) et d'une assurance de dommages à l'ouvrage (article L.242-1 du code des assurances)

- continuera à souffrir, les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le bien immobilier vendu, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le **VENDEUR**,

- continuera à acquitter tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels ledit bien immobilier peut et pourra être assujéti. En outre, l'**ACQUEREUR** devra garantir le **VENDEUR** contre les réclamations et redressements de l'administration fiscale afférents à la présente vente.

- ne continuera pas, s'il en existe, les polices actuelles complémentaires garantissant l'Immeuble, souscrites directement par le Vendeur, et fera son affaire personnelle de la souscription de toutes assurances nécessaires, à compter du jour du transfert de propriété. Le Vendeur résiliera ces éventuelles polices.

- continuera tous traités d'abonnement souscrits par lui en sa qualité de **PRENEUR** en crédit-bail concernant la desserte en eau, au gaz, à l'électricité et autres fournitures,

- paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes, leurs suites et leurs conséquences.

URBANISME

Sont demeurées ci-jointes et annexées après visa de l'**ACQUEREUR**, et mention du Notaire Associé soussigné, les pièces suivantes :

Le certificat d'urbanisme délivré par le maire de BELLEME le 26 septembre 2011 sous le numéro Cua 061 038 11 P0038.

L'**ACQUEREUR** sera subrogé dans tous les droits et obligations résultant ou pouvant résulter des énonciations qui précèdent, ainsi que toutes nouvelles servitudes administratives qui ont pu être créées depuis la délivrance des pièces sus-énoncées, dont il devra faire son affaire personnelle sans recours contre le **VENDEUR** à cet égard.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Bien que l'immeuble soit situé sur une portion de territoire soumise au droit de préemption, la vente entre dans les prévisions d'exclusion de ce droit figurant à l'article L 213-1, alinéa d) du Code de l'Urbanisme, comme étant consentie au locataire en exécution de la promesse de vente insérée dans le contrat de crédit-bail immobilier précité et conclu en application de l'article 1er, 2° de la Loi n° 66-455 du 2 Juillet 1966 avec l'une des entreprises visées à l'article 2 de la même Loi.

ASSAINISSEMENT

L'**ACQUEREUR** en sa qualité de preneur à crédit-bail déclare que l'Immeuble vendu est raccordé au réseau collectif d'assainissement public.

Il fera son affaire à ses frais et sans recours contre le **VENDEUR** de la conformité du raccordement aux normes actuellement en vigueur.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

^

AE BOT.
DAB

DISPOSITIONS GENERALES

1° Rappel de la réglementation

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation relatif au Dossier de Diagnostic Technique (ci-après le Dossier de Diagnostic Technique) qui doit être annexé à la promesse de vente ou à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti.

2° Contenu du Dossier de Diagnostic Technique

Les constats, états et diagnostics (ci-après les Rapports) constituant le Dossier de Diagnostic Technique, en considération de la nature des **BIENS IMMOBILIERS**, de leur situation et de leur date de construction sont les suivants :

- Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-6 du Code de la santé publique.
- L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L.1334-13 du Code de la santé publique.
- L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L.133-6 du Code de la construction et de l'habitation.
- L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation.
- L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation.
- Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L.134-1 du Code de la construction et de l'habitation
- L'état des risques naturels et technologiques prévu au 2^{ème} alinéa du I de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, dans les zones mentionnées au I de l'article.

3° Enoncé des Rapports - Responsabilité et subrogation

Les coordonnées des auteurs de ces Rapports et leur date de production sont indiquées aux articles relatifs aux réglementations concernées.

Le **VENDEUR** rappelle qu'à sa connaissance les Rapports dont la réunion constitue le Dossier de Diagnostic Technique ont été établis par des personnes présentant les garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés au sens de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence, le **VENDEUR** ne garantit pas le contenu des Rapports constituant le Dossier de Diagnostic Technique établis sous la seule responsabilité de leurs auteurs.

De plus, le **VENDEUR** déclare subroger **L'ACQUEREUR** ce qui est accepté par ce dernier, dans les droits et actions à l'égard des auteurs de ces Rapports.

REGLEMENTATION RELATIVE AU SATURNISME

1° Rappel de la réglementation

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des articles L.1334-1 à L.1334-12 et R.1334-1 à R.1334-13 du Code de la santé publique relatives à la lutte contre le saturnisme.

2° Non-application de la réglementation

A

AE
BOT
ANB

Les **BIENS VENDUS** 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 des articles L.1334-5, L.1334-6 et suivants 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 de l'immeuble.

REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE

1°/ Rappel de la réglementation

L'article L.1334-13 alinéa 1^{er} du Code de la santé publique commande au **VENDEUR** de faire établir un état, s'imposant à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997, 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, à défaut l'exonération des vices cachés relatifs à la présence de matériaux contenant de l'amiante ne pourra s'appliquer.

A cet effet, le **VENDEUR** déclare que les **BIENS VENDUS** ont fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1^{er} juillet 1997.

En outre, les articles R.1334-25 et suivants du Code de la santé publique imposent aux propriétaires des immeubles bâtis avant le 1^{er} juillet 1997, à l'exception des propriétaires d'immeuble à usage d'habitation comportant un seul logement et des propriétaires des parties privatives des immeubles collectifs d'habitation de constituer le Dossier Technique Amiante (D.T.A.) défini à l'article R.1334-26 dudit Code avant les dates limites suivantes :

. Avant le 31 décembre 2003, pour les immeubles de grande hauteur mentionnés à l'article R.122-2 du Code de la construction et de l'habitation et les établissements recevant du public définis à l'article R.123-2 de ce même Code, classés de la première à la quatrième catégorie au sens de l'article R.123-19 du Code de la construction et de l'habitation, à l'exception des parties privatives des immeubles collectifs d'habitation ;

. Avant le 31 décembre 2005, pour les immeubles de bureaux, les établissements recevant du public et classés dans la cinquième catégorie, les immeubles destinés à l'exercice d'une activité industrielle ou agricole, les locaux de travail et les parties à usage commun des immeubles collectifs d'habitation.

Ce Dossier Technique Amiante doit être constitué, conservé et actualisé par le propriétaire et communiqué à tout occupant de l'immeuble et à toute personnes y effectuant des travaux. En outre, ce dossier technique doit être tenu à la disposition des agents ou services mentionnés dans les articles L.48 (agents et officiers de police judiciaire, services d'inspection de salubrité) et L.772 (service communal d'hygiène et de santé) du Code de la santé publique.

Par ailleurs, le Notaire soussigné informe **L'ACQUEREUR** des dispositions des articles R.1334-27 et suivants du Code de la santé publique imposant à tout propriétaire d'immeuble construit avant le 1^{er} juillet 1997, qu'ils appartiennent à des personnes privées ou publiques d'effectuer, préalablement à la démolition dudit immeuble, un repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante et de transmettre les résultats de ce repérage à toute personne physique ou morale appelée à concevoir ou à réaliser les travaux.

Il est précisé que ces obligations ont été transférées au **PRENEUR EN CREDIT-BAIL**, dans le cadre du contrat de crédit-bail immobilier et que le Dossier Technique Amiante 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

1

AE BOL MNB

et de l'habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

2°/ Dossier Technique Amiante

Par suite, les dispositions sus-énoncées s'appliquant aux présentes, **L'ACQUEREUR**, en sa qualité de **CREDIT-PRENEUR**, déclare que dans le cadre des obligations énoncées ci-dessus, il a été établi conformément à l'article R.1334-26 du Code de la santé publique un Dossier Technique Amiante comportant la fiche récapitulative, le 26 août 2011, après un repérage effectués dans les **BIENS VENDUS**, par la société HAD'EX, 11 rue des Erables 61400 MAUVES SUR HUISNE.

Il résulte de la fiche récapitulative dudit dossier, que au regard du bilan des recherches et de l'examen du dossier par le technicien, nous pouvons conclure pour les locaux visités :

A l'absence de flocages, calorifugeages, et faux plafonds contenant de l'amiante.

A l'absence de matériaux contenant des fibre d'amiante, tels qu'identifiés dans la rubrique objet de la mission.

En conséquence de quoi, **L'ACQUEREUR** reconnaît être informé de la situation des **BIENS VENDUS** au regard de cette réglementation et en faire son affaire personnelle, le tout sans aucun recours contre le **VENDEUR**, la vente ayant lieu aux risques et périls de **L'ACQUEREUR**.

Il est demeuré ci-annexé aux présentes après mention et visa de **L'ACQUEREUR**, les documents suivants :

Une copie du Dossier Technique Amiante comprenant, notamment, un exemplaire de la fiche récapitulative ;

Une copie de l'attestation sur l'honneur établie par la société, conformément à l'article R.271-3 du Code de la construction et de l'habitation ;

Le **PRENEUR EN CREDIT-BAIL**, devenu **L'ACQUEREUR**, s'oblige à respecter toutes les dispositions légales ou réglementaires relatives à la protection contre les risques sanitaires liés à l'amiante rappelées ci-dessus et fera son affaire personnelle des conclusions et prescriptions contenues dans les diagnostics, repérages, constats et Dossier Technique Amiante ci-dessus relatés, ainsi que des obligations qui en résultent pour le propriétaire, le tout sans recours contre le **VENDEUR** ainsi que **L'ACQUEREUR** s'y oblige expressément.

REGLEMENTATION RELATIVE AUX TERMITES

1°/ Rappel de la réglementation

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des textes relatifs à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles, contre les termites et autres insectes xylophages et notamment des dispositions de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 telles que modifiées par la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006, codifiées aux articles L.133-1 à L.133-6 du Code de la construction et de l'habitation, relatives à la lutte contre les termites.

De la loi sus-visée découlent les obligations suivantes :

L'obligation qui est faite pour l'occupant, quel que soit son titre d'occupation, de déclarer à la Mairie, le cas échéant, la présence de termites dans l'immeuble ;

L'obligation, en cas de conclusion d'un contrat de crédit-bail, de quelque nature qu'il soit, d'indiquer à l'acte si une telle déclaration a été ou non effectuée et, dans la négative, de rappeler cette obligation au locataire ;

^

AE
BAIL
0413

Dans la mesure où l'immeuble viendrait à se trouver dans une zone contaminée ou susceptible de l'être, ayant fait l'objet d'une délimitation par le Conseil Municipal, l'obligation faite par le Maire aux propriétaires d'immeubles, de procéder dans les six mois à la recherche de termites, ainsi qu'aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires et, en cas de carence, y faire procéder aux frais du propriétaire.

2°/ Non-application de la réglementation

Compte tenu de sa qualité de preneur à crédit-bail des biens vendus et du transfert des risques audit preneur, conformément aux stipulations du contrat de crédit-bail sus-visé dans l'exposé qui précède, l'ACQUEREUR déclare sous son entière responsabilité :

- que le BIEN vendu n'est pas contaminé par les termites,
- qu'il n'a reçu du Maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication,
- que l'immeuble n'est pas situé dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée à court terme par les termites au sens de l'article 3 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999.

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ

1°/ Rappel de la réglementation

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation relatives à la protection des acquéreurs et propriétaires des immeubles comportant une installation intérieure de gaz.

2°/ Non-application de la réglementation

Les BIENS IMMOBILIERS ne comportant aucune partie à usage d'habitation, les dispositions de l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ZONE A RISQUE SISMIQUE

1°/ Rappel de la réglementation

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des textes relatifs à l'information sur les risques naturels et technologiques majeurs et particulièrement des dispositions des articles L.125-5 et R 125-23 à R 125-27 du Code de l'environnement comportant obligation d'annexer, notamment à toute promesse ou acte de vente de bien immobilier un état de risques établi depuis moins de six (6) mois avant la conclusion du contrat, fondé sur les informations transmises par le Préfet du département au Maire de la commune où est situé le bien immobilier.

Pour la parfaite information des Parties, les dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit

1
AE
BPT
MAB

dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L.271-4 et L.271-5 du code de la construction et de l'habitation.

« II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

« III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

« IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

« V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

2°/ Etat des Risques Naturels et Technologiques « E.R.N.T »

En application des articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'environnement, le **VENDEUR** a remis à **L'ACQUEREUR** qui le reconnaît l'Etat des Risques Naturels et Technologiques (ci-après l'« E.R.N.T ») établi par le Cabinet AMILCAR, 19 rue Lagrange – 75005 PARIS, le 22 août 2011, dont un original est demeuré en annexe.

Il résulte de l'E.R.N.T que les **BIENS VENDUS** ne sont pas situés dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit, appliqué par anticipation ou approuvé, ou dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé ou bien dans une Commune de sismicité définis par décret en Conseil d'Etat.

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance du contenu de l'E.R.N.T et avoir pu apprécier la nature des risques éventuellement révélés par l'E.R.N.T. reconnaissant que par la production de cet E.R.N.T. le **VENDEUR** a parfaitement rempli son obligation d'information sur les risques naturels et technologiques.

3°/ Déclarations relatives aux sinistres consécutifs à des catastrophes naturelles et technologiques

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement stipulant ce qui suit :

« IV - lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

« V - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas été informé, en application des dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement d'un tel sinistre ayant affecté les **BIENS VENDUS**.

↑

AC
BTL ONB

L'ACQUEREUR en sa qualité jusqu'à ce jour de **PRENEUR EN CREDIT-BAIL** confirme les déclarations du **VENDEUR** et déclare que pendant toute la durée du contrat de crédit-bail durant laquelle il a occupé des lieux, les biens n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des assurances et qu'il n'a établi aucune déclaration à cet égard.

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé de ladite situation notamment compte tenu de sa qualité de **CREDIT-PRENEUR** et d'exploitant desdits **BIENS** et s'oblige à en faire son affaire personnelle sans recours contre le **VENDEUR**.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

1°/ Rappel de la réglementation

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article L.134-1 à L.134-5 du Code de la construction et de l'habitation imposant au **VENDEUR** la mise à disposition à **L'ACQUEREUR** d'un diagnostic de performance énergétique des **BIENS IMMOBILIERS**, lequel comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée des **BIENS IMMOBILIERS** ou des **BIENS** dont dépendent les **BIENS IMMOBILIERS** et une classification en fonction de valeurs de référence.

Pour la parfaite information des Parties, les dispositions des articles L.134-1 à L.134-4 du Code de la construction et de l'habitation sont ci-après littéralement rapportées :

« Article L.134-1 - Le diagnostic de performance énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est un document qui comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance. »

« Article L.134-2 - Lors de la construction d'un bâtiment ou d'une extension de bâtiment, le maître de l'ouvrage fait établir le diagnostic mentionné à l'article L.134-1. Il le remet au propriétaire du bâtiment au plus tard à la réception de l'immeuble. »

« Article L.134-3 - Le diagnostic de performance énergétique est communiqué à l'acquéreur et au locataire dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6 du présent code et à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

« Lorsque l'immeuble est offert à la vente ou à la location, le propriétaire tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat acquéreur ou locataire qui en fait la demande. »

« Article L.134-4 - Dans certaines catégories de bâtiments, le propriétaire ou, s'il y a lieu, le gestionnaire affiche à l'intention du public le diagnostic mentionné à l'article L.134-1 datant de moins de dix ans ».

2°/ Diagnostic de Performance Energétique

PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi, le **BIEN** objet des présentes entrant dans l'une des catégories d'exceptions prévues par le décret numéro 2008-461 du 15 Mai 2008 :

- bâtiment ou partie de bâtiment non chauffé ou ne possédant que des cheminées à foyer ouvert et ne disposant pas de dispositif de refroidissement des locaux,

- bâtiment destiné à être utilisé moins de quatre mois par an,

^

AE
BT. MB

- bâtiment à usage agricole, artisanal ou industriel dans lequel 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.

Il est demeuré ci-annexé aux présentes après mention et visa de **L'ACQUEREUR**, les documents suivants :

Le rapport établi par la société HAD'EX le 26 août 2011 aux termes duquel le présent ouvrage ne tombe pas dans le champ d'application obligatoire du DPE.

Une copie de l'attestation de compétence dont est titulaire le diagnostiqueur, Monsieur Bruno FORGE délivrée par le Centre d'Expertise du bâtiment et des Travaux Pulics, dont le siège social est à SAINT REMY LES CHEVREUSES CEDEX (78471), 102 Route de Limoirs, le 31 mars 2004 sous le n° 240;

Une copie de l'attestation d'assurance de responsabilité civile professionnelle de la société EURL HAD'EX, 11 rue des Ecoles 61400 MAUVES SUR HUISNE délivrée par la Société DE CLARENS – dont le siège social est à PARIS CEDEX 08 75383 17 rue Washington, le 28 juin 2011.

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

1°/ Rappel de la réglementation

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article L.134-7 du Code de la Construction et de l'habitation relatives à la sécurité des installations intérieures d'électricité.

2°/ Non-application de la réglementation

Les **BIENS IMMOBILIERS** ne comportant aucune partie à usage d'habitation, les dispositions de l'article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables.

LEGIONELLOSE

1°/ Rappel de la réglementation

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des textes relatifs à la prévention du risque lié aux légionelles dans les installations à risque et dans celles des bâtiments recevant du public et notamment de la Circulaire n°98-771 du Ministre de l'Emploi et de la Solidarité du 31 décembre 1998.

2°/ Absence d'installations liés aux risques légionelles

Le **PRENEUR EN CREDIT-BAIL** déclare et garantit qu'il n'existe pas, dans les **BIENS VENDUS** d'installation soumise à la réglementation de lutte contre la légionellose.

3°/ Déclarations des parties

Les **PRENEUR A CREDIT-BAIL** déclare également que depuis la conclusion du contrat de crédit-bail immobilier aucun cas de légionella n'a été porté à sa connaissance dans le cadre de l'exploitation des **BIENS IMMOBILIERS**.

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

Le **PRENEUR EN CREDIT-BAIL** déclare et garantit que les **BIENS VENDUS** n'entrent pas dans le champ d'application de la réglementation relative aux

1

AE
BM. AMB

Etablissements Recevant du Public (E.R.P.) figurant aux articles R.123-1 à R. 123-55 du Code de la construction et de l'habitation.

INSTALLATIONS CLASSEES - PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le notaire soussigné 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 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, 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. »

En outre, le Notaire soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui pourraient être excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution conformément à la réglementation en vigueur relative à l'élimination des déchets (article L.541-1 2° du Code de l'environnement).

Compte tenu de sa qualité de **PRENEUR A CREDIT-BAIL** des **BIENS VENDUS**, et du transfert des risques audit **CREDIT-PRENEUR**, conformément aux stipulations du contrat de crédit-bail immobilier susvisé dans l'exposé qui précède, **L'ACQUEREUR** déclare être parfaitement informé des activités qui ont été ou sont exercées dans les locaux, objet des présentes (notamment de celles exercées par les précédents propriétaires cités dans l'origine de propriété) et de l'état du terrain, des bâtiments et des équipements objet des présentes, (conformément à l'article 8-1 de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement et conformément aux droit commun des obligations), et spécialement des dangers et inconvénients importants qui pourraient résulter de l'exploitation, passée ou présente, sur l'immeuble vendu, d'une installation soumise à autorisation.

Le **VENDEUR** en sa qualité de **CREDIT BAILLEUR** déclare :

- qu'il n'a lui-même jamais exploité d'activité dans les **BIENS** objet des présentes,
- qu'il n'a pas connaissance d'une interdiction, d'une injonction, d'une restriction ou d'une limitation quelconque administrative ou judiciaire pouvant porter atteinte à la libre disposition des **BIENS**.

L'ACQUEREUR, agissant en sa qualité de preneur à crédit-bail immobilier, déclare que dans cet **IMMEUBLE** il exploite l'installation indiquée ci-après, figurant à la "nomenclature des installations classées" sous la(es) référence(s) suivante(s) :
N° 2410, 2° de la nomenclature.

Conformément à l'article 27 du décret numéro 77-1133 du 21 septembre 1977, il a été délivré par Monsieur le Préfet du Département :

- le récépissé de déclaration en date 26 novembre 1999 relative à l'extension des locaux de l'atelier de travail du papier que la société AFCO exploite à BELLEME, Z.I. rue des Erables, dont la puissance installée pour alimenter l'ensemble des machines est de 160 kw, activité classée sous le rubrique n° 2410, 2° de la nomenclature.

P

AE
DPL

DAB

L'ACQUEREUR précise que les formalités de publicité prescrites par le décret ci-dessus énoncé ont été effectuées et qu'aucun recours n'a été exercé à ce jour.

En outre, **L'ACQUEREUR** déclare et garantit que :

- l'installation a été et est exploitée conformément aux prescriptions de cette réglementation ;
- à ce jour, ont été effectuées toutes les formalités requises, au regard de la législation française,
- l'installation ne fait et n'a jamais fait l'objet d'aucune enquête, injonction, plainte ou sanction à cet égard, et qu'il n'a connaissance d'aucun fait ni d'aucune circonstance susceptible de constituer le fondement d'une réclamation de cette nature.

L'ACQUEREUR déclare qu'il n'existe aucun audit d'environnement, étude, test ni analyse effectué par lui ou en sa possession concernant **l'IMMEUBLE** présentement vendu ;

De plus, **L'ACQUEREUR** déclare et garantit que :

- que l'activité qu'il a exercée dans **l'IMMEUBLE** objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement.
- à sa connaissance l'installation exploitée dans **l'IMMEUBLE** ne comporte aucun danger ni inconvénient important.
- il n'a jamais été transporté de déchets toxiques provenant de cette installation dans un endroit ou vers une destination qui pourraient engager sa responsabilité ou celle du **VENDEUR**, ou qui pourraient engager sa responsabilité ou celle du **VENDEUR**, ou qui pourraient entraîner des frais de nettoyage ou de remise en état du site, des atteintes à l'environnement ou dommages aux personnes.

Il est ici rappelé que l'exploitant, en sa qualité de détenteur de l'installation au sens de l'article L 511-1 et suivants du Code de l'Environnement, supportera la charge financière de tous travaux de dépollution, en surface ou en sous-sol, qui pourraient être ultérieurement prescrits. De même, il assumera, vis-à-vis des tiers, toutes les conséquences financières résultant d'un recours au titre de la pollution générée par l'activité ci-dessus énoncée.

En conséquence, **L'ACQUEREUR** prendra à sa charge sans recours contre le **VENDEUR** toute pollution et tout incident qui aurait pu ou pourrait survenir ultérieurement ; de même, il assumera la charge de toutes opérations qui pourraient être prescrites par le Préfet, par voie d'arrêtés édictés sur le fondement de la loi du 19 juillet 1976 susvisée. En tout état de causes, **L'ACQUEREUR** ne pourra prétendre à aucune indemnisation au titre d'une quelconque perte d'exploitation, perte de profit ou manque à gagner d'aucune sorte consécutif à des opérations de nettoyage, de dépollution ou de remise en état rendues nécessaires par d'éventuelles atteintes à l'environnement.

Par suite, **L'ACQUEREUR** reconnaît qu'il ne pourra poursuivre la résolution de la vente ou se faire restituer une partie du prix ou demander la remise en état du site aux frais du **VENDEUR** (article 6 paragraphe VI de la loi n° 96.446 du 13 juillet 1992 relatif à l'élimination des déchets, ainsi qu'aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement).

TRANSFORMATEUR A PYRALENE

En cas de présence d'un ou plusieurs transformateurs électriques contenant des polychlorobiphényles (PCB) et les polychloroterphényles (PCT), communément appelés transformateurs à pyralène, **L'ACQUEREUR** en sa qualité de preneur en crédit-bail, s'oblige à respecter les dispositions du décret numéro 87-59 du 2 Février 1987 modifié notamment par le décret numéro 2001-63 du 18 janvier 2001, qui prévoit

1

AE

BSM

0703

la réalisation d'un plan d'élimination des appareils électriques contenant des polychlorobiphényles (PCB) et polychloroterphényles (PCT), et dont l'échéance est fixée au 31 Décembre 2010.

A ce sujet l'**ACQUEREUR**, en sa qualité de preneur en crédit-bail, déclare qu'il existe / n'existe pas de transformateur à Pyralène dans les BIENS objet des présentes.

PIECES ADMINISTRATIVES CONCERNANT LA CONSTRUCTION

LE PRENEUR EN CREDIT-BAIL déclare au sujet des constructions comprises dans les **BIENS VENDUS**, qu'elles ont fait l'objet savoir :

- d'un permis de construire délivré le 25 juin 1996 sous le numéro PC03895C0017 et pour lequel un certificat de conformité a été délivré par Monsieur le Maire de la Commune le 26 juin 1997.

1/ d'un arrêté de permis de construire délivré le 23 décembre 1999, suivi d'un permis de construire modificatif en date du 2 mars 2000 et d'un second permis modificatif en date du 4 janvier 2002, sans avoir conféré de privilège d'architecte, d'entrepreneur ou d'ouvrier ;

2/ d'un arrêté de permis de construire délivré le 18 avril 2003 sous le n° PC6103803C0094 pour une SHON de 1.000 m2.

- d'un certificat de conformité délivré par Monsieur le Maire de la Commune le 14 octobre 2003.

Il est ici rappelé, que l'**ACQUEREUR**, en tant que preneur à crédit-bail, qui avait choisi personnellement l'immeuble et négocié son acquisition par le bailleur, s'était engagé à faire son affaire personnelle sans recours contre le bailleur, de toutes dispositions d'urbanisme, formalités et autorisations administratives concernant ledit immeuble et son utilisation, supportant dès lors toutes conséquences quelles qu'elles soient, tant à l'égard du crédit-bailleur, qu'à l'égard des tiers et de l'Administration, et notamment celles liées au défaut d'obtention du certificat de conformité.

CONSTRUCTION DEPUIS MOINS DE DIX ANS :

Les constructions étant achevées depuis moins de dix ans, ainsi qu'il résulte de la déclaration d'achèvement des travaux sus mentionnée.

Le Vendeur déclare qu'il a été souscrit, une police d'assurance Dommages-Ouvrage/Constructeur non réalisateur auprès de la société GRAS SAVOIE -AUXI-ASSURANCE située à MAISONS ALFORT (Val de Marne), 27-31 Avenue du Général Leclerc sous la police n° 2034/02 le 23 avril 2003.

L'Acquéreur bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code civil. Cette responsabilité, d'une durée de dix ans, s'étend à tous les 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 cependant pas lieu si le dommage a été occasionné par une cause étrangère indépendante de l'état du terrain ou de la réalisation de la construction.

L'attestation d'assurance et d'acquit de la prime est demeurée ci-jointe et annexée après mention

L'Acquéreur reconnaît avoir pris connaissance des dispositions de cette police.

Le Vendeur subroge purement et simplement l'Acquéreur dans tous les droits et obligations pouvant résulter pour lui de l'existence de cette police.

N

AE

BM.

AMB

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

L'**ACQUEREUR** en sa qualité de **PRENEUR** en crédit-bail, déclare que l'immeuble, entre dans le champ d'application de la loi n° 93-1418 du 31 décembre 1993, et plus spécialement que sa **CONSTRUCTION/EXTENSION** a donné lieu à l'établissement du dossier prévu par l'article L 4532-16 du Code du Travail ; la date de commencement des travaux étant supérieure au 30 décembre 1994.

L'**ACQUEREUR** déclare détenir tous documents utiles à cet égard, en faire son affaire personnelle sans recours contre le **VENDEUR**.

L'**ACQUEREUR** verse ce jour au **VENDEUR**, qui le reconnaît, par la comptabilité du Notaire soussigné dénommé en tête des présentes et celle du Notaire participant :

* La somme 956,80 Euros TTC correspondant aux frais de gestion

Ainsi que le **VENDEUR/BAILLEUR** le reconnaît et lui en donne quittance.

CONSEQUENCES DE LA PRESENTE VENTE

Comme conséquence de la présente vente et de la confusion intervenue ce jour, des qualités de l'**ACQUEREUR** de **PRENEUR EN CREDIT-BAIL ET DE PROPRIETAIRE** de l'immeuble, la convention de crédit-bail analysée ci-dessus au paragraphe **EXPOSE** devient caduque de plein droit dès ce jour.

Il est rappelé que ce prix a été déterminé non seulement conformément aux dispositions conventionnelles de la promesse de vente contenue au contrat de crédit-bail ainsi qu'il a été dit ci-dessus, mais également en prenant en considération le fait que l'**ACQUEREUR**, depuis la prise d'effet du crédit-bail, a toujours rempli ses obligations envers le **VENDEUR** et qu'il est à jour de toutes les sommes dues au **VENDEUR** au titre du crédit-bail en cause.

S'il se révélait cependant que l'**ACQUEREUR** soit débiteur vis-à-vis du **VENDEUR** de sommes quelconques au titre de charges relatives au crédit-bail immobilier, il devrait s'en acquitter sans délai à première demande. Il en serait ainsi notamment de tous loyers, taxes, impôts, assurances ou autres charges afférents aux biens vendus.

Le **VENDEUR** déclare faire réserve expresse et exclusive à son profit de tous ses droits à l'encontre de l'**ACQUEREUR**, pour le recouvrement de ces sommes.

Toutes les sommes ci-dessus qui ne seraient pas réglées par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR** dans les huit (8) jours de l'appel de fonds effectué par le **VENDEUR**, produiront intérêts au taux fixé au contrat de crédit-bail analysé aux présentes, tout mois commencé étant considéré comme entier et ce, après l'expiration du délai de huit (8) jours de la notification de l'appel de fonds.

DECLARATIONS DIVERSES

SUR LE BIEN VENDU

Le **VENDEUR** déclare :

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

1

AE
BM. DAB

- Que l'immeuble vendu n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, des anciens titres de propriété, ou des règles d'urbanisme.

En tout état de cause l'**ACQUEREUR** déclare en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre le **VENDEUR** l'immeuble ayant été choisi par lui, acquis par le **VENDEUR** à sa demande et ayant fait l'objet d'un contrat de crédit-bail immobilier à son profit ainsi relaté dans l'exposé qui précède.

L'ACQUEREUR, en sa qualité de **PRENEUR A CREDIT BAIL**, déclare :

- Que lesdits **BIENS** n'ont pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ;
- Que la consistance des **BIENS** vendus n'a pas été modifiée de son fait.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré du chef du **VENDEUR**, le 11 octobre 2011 et prorogé à la date du 5 décembre 2011 ne révèle aucune inscription.

ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE

Les biens objet des présentes appartiennent à la société OSEO pour les avoir acquis, savoir :

Les parcelles cadastrées section AE numéros 137, 142, 174, 175, de :
La commune de BELLEME,

Suivant acte reçu par Maître BARNIER, notaire soussigné, le 4 octobre 1996.

Cette acquisition a eu lieu avec une plus grande parcelle moyennant le prix de 284.617,00 Francs ou 43.389,58 € toutes taxes comprises, qui a été payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de MORTAGNE AU PERCHE, le 6 novembre 1996 volume 1996P n° 3181. (régularisé le 18 février 1997).

Les parcelles cadastrées section AE numéros 173, 176 et 177, de :
La société dénommée ATELIER de FACONNAGE du CENTRE OUEST ayant pour sigle A.F.C.O.,

Suivant acte reçu par Maître BARNIER, notaire soussigné, le 27 mai 2002,

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 181.792,00 € TTC contrat en mains,

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de MORTAGNE AU PERCHE, le 16 juillet 2002, volume 2002P n° 1992.

MAINLEVEE DES GARANTIES

En tant que de besoin, le **VENDEUR** consent mainlevée pure et simple, de toutes les garanties constituées pour garantir la société venderesse dans le cadre du contrat de crédit-bail immobilier ci-dessus visé.

A

AMB
AEBH

REMISE DE TITRES

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 concernant l'immeuble vendu et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

POUVOIRS

Les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs à tout Clerc habilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de dresser tous actes rectificatifs, complémentaires ou modificatifs des présentes, concernant toute erreur afférente à l'état-civil des parties, à la désignation, à l'origine de propriété de l'immeuble objet des présentes, et aux déclarations fiscales, pour les mettre en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec les législations foncière et fiscale.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Il est fait à toutes fins utiles, attribution exclusive de juridiction auprès du Tribunal de Grande Instance de PARIS.

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 Associé soussigné des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le Notaire Associé 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 Associé soussigné atteste que la première partie du présent document hypothécaire contient toutes les énonciations de l'acte nécessaire à la publication des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'office notarial : . Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

DONT ACTE sur vingt-six pages.

Comprenant

- renvoi approuvé : zéro
- barre tirée dans des blancs : zéro
- blanc bâtonné : zéro
- ligne entière rayée : zéro

Paraphes

AE
BOT
DAB

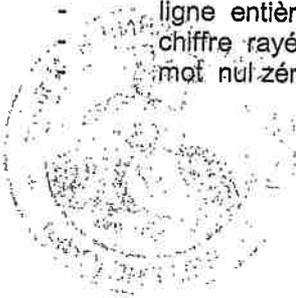
- chiffre rayé nul : zéro
- mot nul : zéro .

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.

SUIVENT LES SIGNATURES

Copie Authentique sur 27 pages
Contenant :

- renvoi approuvé zéro
- barre tirée dans des blancs
- zéro
- ligne entière rayée zéro
- chiffre rayé nul zéro
- mot nul zéro



POUR COPIE AUTHENTIQUE

Collationnée et certifiée conforme à la minute



AE BA
003