



Zone industrielle

**Rue de Bazeilles
08 209 BAZEILLES**



Demande d'Autorisation Environnementale

Pièce jointe 3 - Justificatif de maîtrise foncière

Version 1 - Février 2026

Dossier réalisé avec le concours de



**Jean-Louis BRIDOUX, Jean-Louis BARROIS
Nathalie LOOCK & Michaël DANJOU**

NOTAIRES ASSOCIÉS

Société titulaire d'un Office Notarial

95 / 97, rue de l'Hôpital Militaire – 59000 LILLE

TEL 03.20.30.80.90
TELECOPIEUR 03.20.30.81.69
Web : www.notaires-lille.net

Dossier suivi par
Nathalie LOOCK

Ligne directe : 03.20.30.30.58
nloock@notaires.fr

VENTE (Levée d'option) LOCINDUS SA/UNILIN SA
120839/NL/JB

ATTESTATION

JE SOUSSIGNE, Maître Nathalie LOOCK, Notaire soussigné, en qualité d'associé et au nom de la Société Civile Professionnelle «Jean-Louis BRIDOUX, Jean-Louis BARROIS, Nathalie LOOCK et Michaël DANJOU, notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à LILLE (Nord), 95/97, rue de l'Hôpital Militaire, certifie et atteste avoir reçu le 23 décembre 2010,

Avec la participation de Maître Christophe BRAULT Notaire à PARIS (75008) 4 rue de Berri, assistant le VENDEUR.

LA VENTE faisant suite à la levée d'option de la promesse de vente contenue dans le crédit-bail immobilier,

Par :

La Société dénommée **LOCINDUS S.A.**, Société anonyme au capital de 50.956.632,25 EUR, dont le siège est à PARIS 1ER ARRONDISSEMENT (75001), 19 rue des Capucines, identifiée au SIREN sous le numéro 642 041 768 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Au profit de :

La Société dénommée **UNILIN**, société par actions simplifiée au capital de 52.407.888,95 EUR, dont le siège est à SEDAN (08200), CS 40913 Bazeilles, identifiée au SIREN sous le numéro 420482119 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SEDAN.

DESIGNATION

A BAZEILLES (ARDENNES) 08140 Zone Industrielle,
Un ensemble immobilier à usage de production et de conditionnement de panneaux de bois et les fonds et terrain en dépendant



Successeurs de Maîtres Charles IBLED et René DECOCK
Membre d'une Association Agréée – Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

PARKING : LE NOUVEAU SIECLE – METRO : RIHOUR

Figurant au cadastre savoir :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	X	37	Le Rule	01 ha 18 a 50 ca
	X	46	Ferme du Rule	00 ha 16 a 75 ca
	X	47	Ferme du Rule	00 ha 04 a 50 ca
	X	366	Corvées des Lombards	00 ha 01 a 85 ca
	X	368	Corvées des Lombards	00 ha 02 a 05 ca
	X	401	Le Rule	01 ha 72 a 80 ca
	X	404	Ferme du Rule	00 ha 23 a 31 ca
	X	405	Ferme du Rule	00 ha 96 a 88 ca
	X	407	Le Rule	00 ha 96 a 67 ca
	X	409	Ferme du Rule	00 ha 71 a 89 ca
	X	411	Ferme du Rule	00 ha 09 a 96 ca
	X	413	Ferme du Rule	00 ha 54 a 57 ca
	X	415	Ferme du Rule	00 ha 55 a 01 ca
	X	417	Ferme du Rule	00 ha 26 a 23 ca
	X	419	Ferme du Rule	00 ha 55 a 65 ca
	X	421	Ferme du Rule	01 ha 15 a 95 ca
	X	423	Ferme du Rule	00 ha 12 a 10 ca
	X	425	Ferme du Rule	00 ha 60 a 40 ca
	X	427	Ferme du Rule	00 ha 06 a 80 ca
	X	431	Rue Henri Dunant	33 ha 88 a 77 ca

Total surface :

43 ha 90 a 64 ca

- Et par extension sur la Commune de DOUZY (ARDENNES) 08140 -

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	ZA	25	Chemin de Sedan	00 ha 17 a 20 ca
	ZA	26	Chemin de Sedan	00 ha 02 a 48 ca

Total surface :

00 ha 19 a 68 ca

L'ACQUEREUR est propriétaire des **BIENS VENDUS** à compter du jour de la signature.

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

EN FOI DE QUOI la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

FAIT A LILLE (Nord)
LE 23 décembre 2010.

J.L. BRIDoux - J.L. BARROIS
N. LOOCK - M. DANTOU
NOTAIRES ASSOCIES
93, rue de l'Ép. Militaire - 59000 LILLE
Tél. 03 20 30 80 90 - Fax 03 20 30 81 69

ATTESTATION

Dossier : A 2016 00432 / VTE ETAT/UNILIN

Nos réf. : SR/VJ

Mail : valerie.jouniaux.08044@notaires.fr

Vos réf. :

JE SOUSSIGNE, Maître Stéphan ROSTOWSKY, Notaire à SEDAN (08200), 3 avenue Leclerc,

CERTIFIE ET ATTESTE :

Qu'aux termes d'un acte reçu par moi, le 26 avril 2017,

La société dénommée "UNILIN",

Société par actions simplifiée au capital de CINQUANTE-DEUX MILLIONS QUATRE CENT SEPT MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-HUIT EUROS ET QUATRE-VINGT-QUINZE CENTIMES (52.407.888,95 €), dont le siège social est à SEDAN (08200), BAZEILLES, CS40913.

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SEDAN et identifiée sous le numéro SIREN 420 482 119.

A acquis de :

L'ETAT,

Les biens ci-après désignés :

BAZEILLES (Ardennes)

Les parcelles de terrain situées à BAZEILLES (08140), Le long de la Route Départementale,

Ledit immeuble cadastré de la manière suivante :

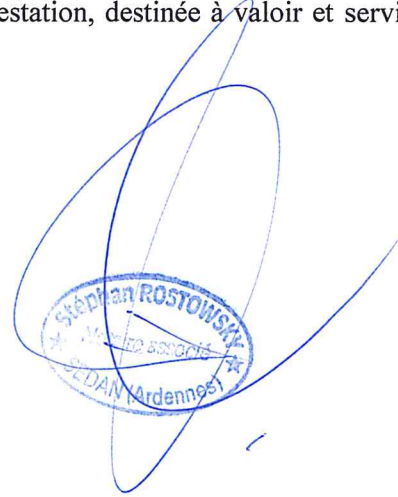
Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	X	255	Le Rule	06 a 85 ca
	X	256	Le Rule	27 a 23 ca
	X	259	Ferme du Rule	01 a 61 ca
	X	260	Ferme du Rule	07 a 49 ca
Contenance totale				43 a 18 ca



L'entrée en jouissance ayant été fixée au jour de l'acte.

En foi de quoi, j'ai délivré la présente attestation, destinée à valoir et servir ce que de droit.

A SEDAN,
Le 26 avril 2017

A handwritten signature in blue ink is written over a circular notary stamp. The stamp contains the text "Stéphane ROSTOWSKY", "Notaire", and "SEDAN (Ardennes)".

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
ARDENNES

Commune :
BAZEILLES

Section : X
Feuille : 000 X 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

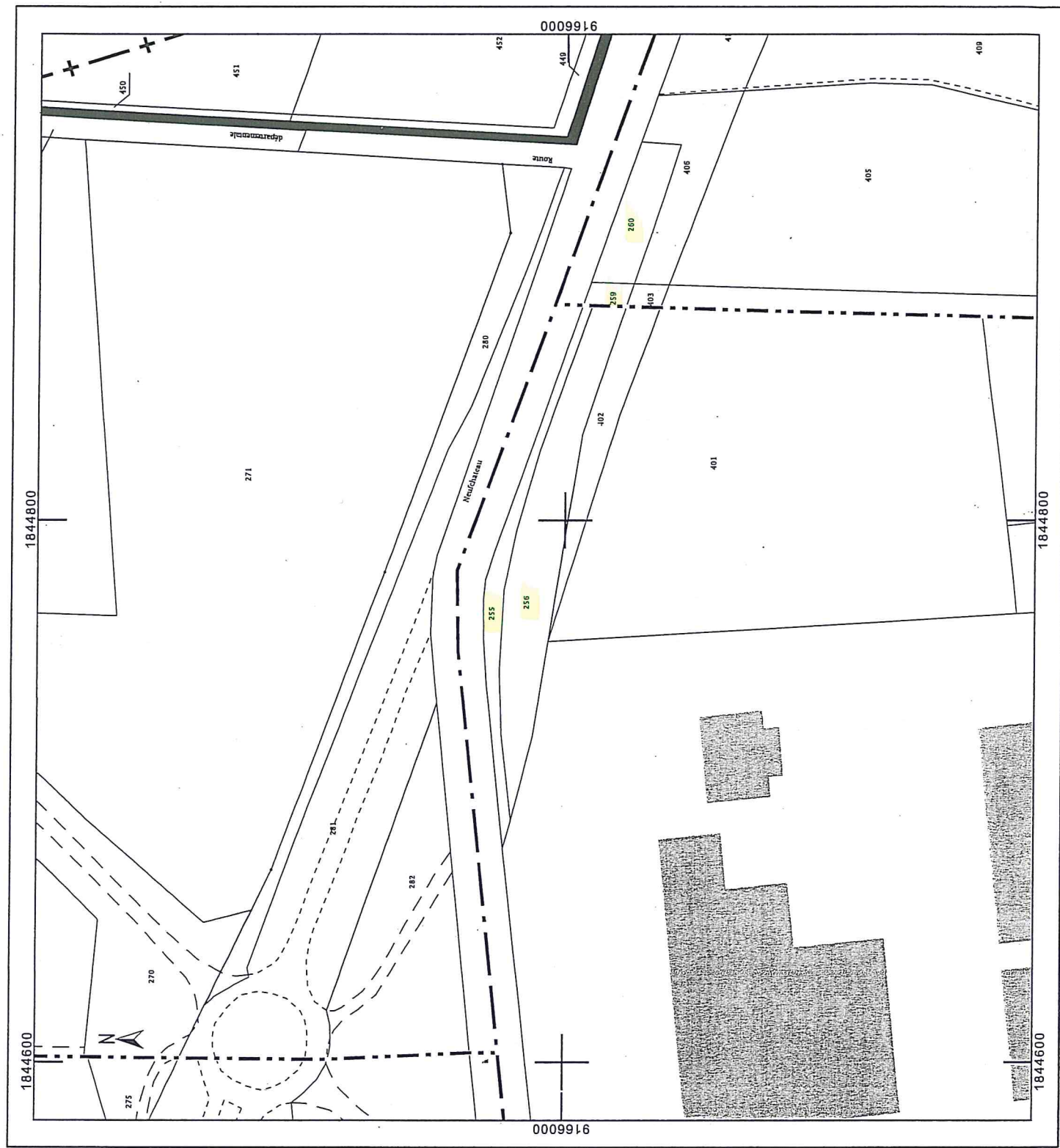
Date d'édition : 10/11/2016
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre
des impôts foncier suivant :
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
DE SEDAN 2, avenue Kennedy 08208
08208 SEDAN
tél. 03.24.27.76.00 - fax 03.24.27.76.13
slp-sie.sedan@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2016 Ministère des Finances et des Comptes
publics



réf : A 2017 00267 / SR/VJ

PARTIE NORMALISEE

L'AN DEUX MIL DIX-HUIT

Le VINGT SIX FEVRIER

Maître Stéphan ROSTOWSKY, Notaire soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "Stéphan ROSTOWSKY, Notaire Associé" titulaire d'un Office Notarial à SEDAN 08200, 1 et 3 Avenue Leclerc,

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

VENTE D'IMMEUBLE

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Vendeur

Le "CONSEIL DEPARTEMENTAL DES ARDENNES", ayant son siège à CHARLEVILLE MEZIERES (08000), Hôtel du Département.

Identifié sous le numéro SIREN 220 800 049.

Ci-après dénommé "LE VENDEUR"
D'UNE PART

2) Acquéreur

La société dénommée "UNILIN",

Société par actions simplifiée au capital de CINQUANTE-DEUX MILLIONS QUATRE CENT SEPT MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-HUIT EUROS ET QUATRE-VINGT-QUINZE CENTIMES (52.407.888,95 €), dont le siège social est à SEDAN (08200), BAZEILLES, CS40913.

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SEDAN et identifiée sous le numéro SIREN 420 482 119.

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

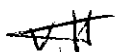
3) Intervenant

Madame Valérie FAGARD, Inspectrice des Finances Publiques, assurant la fonction d'intérim de la **Paierie Départementale des Ardennes** pour donner quittance du prix.

PRESENCE - REPRESENTATION

1) En ce qui concerne le vendeur :

- Le "CONSEIL DEPARTEMENTAL DES ARDENNES" est représenté par Madame Laurence GAUDET LHUILLIER, Chef du Service des Opérations Foncières et Immobilières, domiciliée à CHARLEVILLE-MEZIERES, Hôtel du Département,



Agissant en vertu de la délégation de signature qui lui a été donnée par Monsieur Noël BOURGEOIS, Président du CONSEIL DEPARTEMENTAL DES ARDENNES, par arrêté n° 2735 en date du 27 décembre 2017, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Madame Laurence GAUDET LHUILLIER, spécialement autorisée à l'effet des présentes en vertu d'une décision de la Commission Permanente du CONSEIL DEPARTEMENTAL DES ARDENNES en date du 12 mai 2017.

Madame Laurence GAUDET LHUILLIER affirme n'avoir reçu de Monsieur le Préfet aucune notification de recours devant le tribunal administratif pendant les délais légaux.

2) En ce qui concerne l'acquéreur :

- La société "UNILIN", est représentée par Madame Véronique HOFLACK, Directeur Général, domiciliée à BAZEILLES, ici présente, ayant les pouvoirs à l'effet des présentes en cette qualité.

En ce qui concerne les autres interventions :

- Madame Valérie FAGARD, est représenté par Mademoiselle Vanessa BRIET, comptable, domiciliée à SEDAN, ici présente et acceptant, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à CHARLEVILLE-MEZIERES, du 6 février 2018, dont l'original est demeuré ci-annexé.

TERMINOLOGIE

- Le mot "Vendeur" désigne le ou les "Vendeurs", présents ou représentés. Si le vendeur est une personne morale, le mot "Vendeur" s'applique alors tant à la personne morale elle-même qu'à ses représentants. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Le mot "Acquéreur" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. Si l'acquéreur est une personne morale, le mot "Acquéreur" s'applique alors tant à la personne morale elle-même qu'à ses représentants. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Les termes "le bien", "les biens", "les biens et droits immobiliers", "bien vendu", "biens vendus", "immeuble", "immeubles" ou "fractions d'immeuble" seront employés indifféremment pour désigner le ou les biens objets de la présente vente.

- Le mot "ensemble immobilier" désigne l'immeuble soumis au régime de la copropriété dont dépendent les Biens.

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

CAPACITE

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

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

OBJET DU CONTRAT

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

DESIGNATION DES BIENS

BAZEILLES (Ardennes)

Les parcelles situées à BAZEILLES (08140), Le long de la RD 8043.
Lesdites parcelles cadastrées de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	X	402	Le Rule	10 a 32 ca
	X	403	Ferme du Rule	01 a 08 ca
	X	406	Ferme du Rule	13 a 13 ca
	X	410	Ferme du Rule	16 a 81 ca
Contenance totale				41 a 34 ca

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

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

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

A toutes fins utiles, il est ici rappelé qu'un plan cadastral est un document administratif utilisé pour recenser et identifier les immeubles en vue de l'établissement des bases des impôts locaux. Sa finalité étant essentiellement fiscale, il n'a pas vocation à garantir un droit de propriété.

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

REFERENCES DE PUBLICITE FONCIERE

Effet relatif

1°) En ce qui concerne la parcelle cadastrée section X n° 402

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Stéphane ROSTOWSKY, notaire soussigné, le 6 juillet 1998, publié au service de la publicité foncière de SEDAN, le 9 juillet 1998 volume 1998P numéro 1188.

2°) En ce qui concerne la parcelle cadastrée section X n° 403 et X n° 406

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Anne SORIANO-DUMONT, notaire à CHARLEVILLE-MEZIERES, le 12 juillet 2001, publié au service de la publicité foncière de SEDAN, le 25 juillet 2001 volume 2001P n° 1290.

V.H.

W JB

E

3°) En ce qui concerne la parcelle cadastrée section X n° 410
Ordonnance d'expropriation rendue par le Tribunal de Grande Instance de
CHARLEVILLE-MEZIERES, en date du 24 octobre 2001, publié au service de la publicité
foncière de SEDAN, le 25 septembre 2002 volume 2002P numéro 1664.

CHARGES ET CONDITIONS
AYANT UNE INCIDENCE FISCALE

Frais - Tous les frais, droits et émoluments du présent acte et ceux qui en seront la
suite ou la conséquence seront payés par l'acquéreur, qui s'y oblige expressément.

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

PROPRIETE - JOUISSANCE

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

Entrée en jouissance - Le vendeur transmet à l'acquéreur la jouissance de l'immeuble
vendu à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, l'immeuble étant libre de toute
location et de toute occupation, ainsi que le déclare le vendeur.

P R I X

La présente vente est conclue moyennant le prix de **HUIT MILLE SIX CENT
QUATRE-VINGT-QUINZE EUROS (8.695,00 €)**.

L'acquéreur a payé ce prix comptant au vendeur qui le reconnaît et lui en consent
bonne et valable quittance.

Dont quittance

L'acquéreur a payé ce prix comptant.

Quittancement de ce paiement est donné par Mademoiselle Vanessa BRIET,
intervenant aux présentes en sa qualité de mandataire de Monsieur le Payeur Départemental
du "CONSEIL DEPARTEMENTAL DES ARDENNES".

Ce paiement a eu lieu à l'instant même, ainsi que le constate la comptabilité du
Notaire soussigné.

FORMALITES - PUBLICITE FONCIERE - POUVOIRS

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

Si, lors de l'accomplissement de cette formalité, ou postérieurement, dans les délais
prévus aux articles 2379, 2381 et 2383 du Code civil pour l'inscription des privilèges
immobiliers spéciaux, il existe ou survient des inscriptions grevant l'immeuble vendu du chef
du vendeur ou des précédents propriétaires, le vendeur sera tenu d'en rapporter les
mainlevées et certificats de radiation, à ses frais, dans les six mois des présentes.

VH

W JS

S

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la plus-value - Le représentant susnommé du vendeur déclare que la personne morale qu'il représente ne relève pas des articles 8 à 8 ter du Code général des impôts, et qu'en conséquence, la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de l'article 150 U du même code.

Absence de taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles (art.1529 CGI) - Il est ici précisé que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1529 du Code général des impôts, l'immeuble en faisant l'objet étant situé sur le territoire d'une commune n'ayant pas institué une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement par un plan local d'urbanisme dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible.

Absence de taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles (art.1605 nonies CGI) - Il est ici précisé que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1605 nonies du Code général des impôts. En effet, la taxe sur la cession à titre onéreux portant sur ledit immeuble ne s'applique pas à la présente opération qui entre dans le cas d'exclusion prévu par le III 1° de l'article 1605 nonies précité, le prix de cession défini à l'article 150 VA étant inférieur à 15 000 €.

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

Impôt sur la mutation - Pour la perception des droits de mutation à titre onéreux, le vendeur déclare

Qu'il n'est pas assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts ;

Que l'immeuble ne doit pas être considéré comme un terrain à bâtir au sens de l'article 257 I 2 1° du Code général des impôts ;

En conséquence, la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée en vertu des dispositions de l'article 261 5 1° du Code général des impôts.

Base d'imposition - Pour le calcul des droits, il est ici précisé que la base d'imposition s'élève à la somme de HUIT MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-QUINZE EUROS (8.695,00 €).

Taxation - Les droits seront perçus au taux prévu à l'article 1594 D du Code général des impôts.

Contribution de sécurité immobilière - Pour le calcul de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts au taux de 0,10 %, la base d'imposition s'élève à la somme de HUIT MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-QUINZE EUROS (8.695,00 €).

Montant de la CSI : $8.695,00 \text{ €} \times 0,10 \% = 15,00 \text{ €}$

VTT

W 35

Q

Projet de liquidation des droits

Intitulé	Base	Taux	Montant
Taxe départementale	8.695,00	4,50 %	391,00
Frais d'assiette	391,00	2,37 %	9,00
Taxe communale	8.695,00	1,20 %	104,00
Total			504,00

ATTESTATION

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

FIN DE PARTIE NORMALISEE JB

DEUXIEME PARTIE

URBANISME - CONSTRUCTION - PREEMPTION

CERTIFICAT D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme délivré le 30 juin 2017, au titre de l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme et la note d'information communale sont demeurés **ci-annexés**.

DROIT(S) DE PREEMPTION

Droit de préemption urbain - L'immeuble objet des présentes étant situé sur une portion de territoire où le droit de préemption urbain a été institué en application de l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme, son aliénation donnait ouverture à ce droit de préemption en vertu de l'article L.213-1 dudit code, car elle n'entraînait pas dans les prévisions d'exemption figurant aux articles L.211-4 et L.213-1 du même code.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R.213-5 du même code a été notifiée au Maire de la commune de situation de l'immeuble par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

Par mention en date du 17 juillet 2017 apposée en marge de cette déclaration, le bénéficiaire du droit de préemption a fait savoir qu'il renonçait à exercer son droit. L'original de la déclaration portant la mention dont s'agit est demeuré ci-annexé.

Société d'aménagement foncier et d'établissement rural - La présente mutation donnant ouverture au droit de préemption institué par l'article L.143-1 du Code rural et de la pêche maritime au profit de la SAFER, notification a été faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 6 juillet 2017 dont une copie certifiée conforme et l'accusé de réception sont demeurés ci-annexés.

La S.A.F.E.R. n'ayant pas notifié sa décision d'acquérir dans le délai de deux mois qui lui est imparti pour prendre position, elle a implicitement renoncé à exercer son droit de préemption.

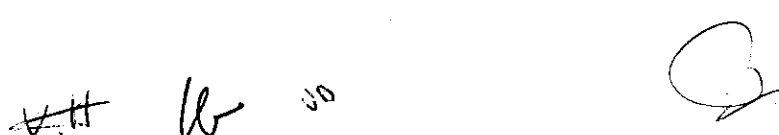
En application de l'article L.412-9 du Code rural et de la pêche maritime, la présente mutation sera notifiée à la S.A.F.E.R. dans les dix jours.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

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

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

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



Documents constituant le dossier de diagnostic technique	Durée de validité
Constat de risque d'exposition au plomb	Illimitée ou 1 an si constat positif
Etat amiante	Illimitée (diagnostic négatif)
Etat du bâtiment relatif à la présence de termites	6 mois
Etat de l'installation intérieure de gaz	3 ans
Etat des risques naturels, miniers et technologiques	6 mois
Diagnostic de performance énergétique (D.P.E)	10 ans
Etat de l'installation intérieure d' électricité	3 ans
Etat de l'installation d' assainissement non collectif	3 ans
Information sur la présence d'un risque de mérule	Indéterminée

Risques naturels, miniers et technologiques - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes est situé dans une zone :

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

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

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département des Ardennes le 21 avril 2011 sous le numéro 2011/195.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article 4 du décret n° 2005-134 du 15 février 2005 codifié à l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques établi par le vendeur est demeuré **ci-annexé**.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé, tant par le notaire soussigné que connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes et spécialement en ce qui concerne le respect pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, des règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Situation de la commune au regard du retrait - gonflement d'argile - Au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du Département, il résulte que l'immeuble est concerné par la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département des Ardennes, établie par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

Cette cartographie est demeurée ci-annexée.

Un guide de recommandations destiné à prévenir dans l'habitation individuelle des désordres consécutifs à la réalisation de l'aléa est disponible en mairie où l'acquéreur pourra en prendre connaissance.

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

Ils sont présumés appartenir à l'Etat.

vt

W

us

2

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

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

Biens archéologiques mobiliers - L'acquéreur reconnaît avoir été spécialement informé par le notaire soussigné des dispositions de l'article L 541-3 du Code du patrimoine relatif à l'archéologie préventive portant réglementation des biens archéologiques mobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.

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

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

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

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

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

OBLIGATIONS DU VENDEUR

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

Vices cachés - Le vendeur ne sera pas tenu à la garantie des vices apparents ou cachés pouvant affecter le sol ou le sous-sol.

A cet égard, il est ici précisé que cette exonération de la garantie des vices cachés ne peut s'appliquer aux défauts de la chose vendue dont le vendeur a déjà connaissance.

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

A ce sujet, il est ici précisé que le service de la publicité foncière a délivré un état ne révélant l'existence d'aucune inscription sur l'immeuble vendu.

HA

LB

JB

2

OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

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

Concernant les taxes foncières, il est ici précisé ce qu'il suit :

- Le vendeur demeure seul tenu au paiement de celles relatives aux années antérieures et à l'année en cours.

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

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

A cet égard et conformément à l'article 1638 du Code civil, le vendeur déclare que l'immeuble vendu n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme et de tous règlements le régissant.

DISPOSITIONS DIVERSES

ORIGINE DE PROPRIETE

Les parcelles ci-dessus désignées appartiennent au CONSEIL DEPARTEMENTAL DES ARDENNES, de la manière suivante :

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section X n° 402 (ex X n° 257)

Au moyen de l'acquisition que son représentant en a faite, avec d'autres parcelles, de Monsieur FOURCART Laurent Michel, né à VILLERS SEMEUSE (Ardennes) le 14 décembre 1969, agriculteur, demeurant à BAZEILLES (Ardennes) La Ferme du Rule, époux de Madame ORTEGA Rose-Marie Elisabeth,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Stéphan ROSTOWSKY, notaire soussigné, le 6 juillet 1998.

Une expédition dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de SEDAN, le 9 juillet 1998, volume 1998 P n° 1188.

Antérieurement, ladite parcelle appartenait en propre à Monsieur FOURCART Laurent, sus-nommé, au moyen de l'acquisition qu'il en avait faite de Madame LAMOTTE D'ARGY Béatrice Marie Jacques, née à LA MONCELLE (Ardennes) le 25 novembre 1938, sans profession, divorcée en premières noces de Monsieur PILARS DE PILAR Joseph Marie Paul et épouse en secondes noces de Monsieur GRAF VON UND ZOU HOENSBROECH Benedikt Johannes, demeurant à LARCHENWEG 1 5060 BENSBERG (Allemagne),

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Louis DAVID, alors notaire à SEDAN, le 13 juillet 1992.

Une expédition dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de SEDAN, le 25 août 1992, volume 1992P numéro 1317.

En ce qui concerne les parcelles cadastrées section X n° 403 (ex X n° 258) et n° 406 (ex X n° 261)

Au moyen de l'acquisition que son représentant en a faite, avec d'autres parcelles, de Monsieur FOURCART Laurent Michel, sus-nommé,

Aux termes d'un acte reçu par Maître SORIANO-DUMONT, notaire à CHARLEVILLE-MEZIERES, le 12 juillet 2001.

✓

W

30

S

Une expédition dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de SEDAN, le 25 juillet 2001, volume 2001P n° 1290.

Antérieurement, lesdites parcelles appartenaient à Monsieur FOURCART Laurent, sus-nommé, au moyen de l'acquisition qu'il en avait faite, avant son union, de Madame LAMOTTE D'ARGY Béatrice épouse en secondes noces de Monsieur GRAF VON UND ZOU HOENSBROECH Benedikt Johannes, sus-nommée,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Louis DAVID, alors notaire à SEDAN, le 13 juillet 1992.

Une expédition dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de SEDAN, le 25 août 1992, volume 1992P numéro 1317.

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section X n° 410 (ex X n° 40)

Par suite d'une ordonnance d'expropriation rendue par le Tribunal de Grande Instance de CHARLEVILLE-MEZIERES le 24 octobre 2001, à l'encontre de Monsieur KLEIN Claude, né à BIGNICOURT (08310) le 8 mai 1942, et Madame LANG Colette, née à SAINT VALERY SUR SOMME (80230) le 18 janvier 1943, son épouse, demeurant ensemble à SEDAN (08200) 26 Avenue Philippoteaux,

Une expédition dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de SEDAN, le 25 septembre 2002, volume 2002P n° 1664.

ORIGINE ANTERIEURE

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

REMISE DE TITRES

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

DECLARATIONS D'ETAT-CIVIL

Le représentant de la société "ACQUEREUR" déclare :

Que la société "ACQUEREUR" est une société française et a son siège social en France.

Que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée.

Que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions.

Que la société n'est pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

ABSENCE DE NEGOCIATION

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

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

ELECTION DE DOMICILE

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

DECLARATION SUR L'ABSENCE DE PACTE DE PREFERENCE

A titre d'information complémentaire, sont ici littéralement rappelées les dispositions de l'article 1123 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 :

« Le pacte de préférence est le contrat par lequel une partie s'engage à proposer prioritairement à son bénéficiaire de traiter avec lui pour le cas où elle déciderait de contracter.

Lorsqu'un contrat est conclu avec un tiers en violation d'un pacte de préférence, le bénéficiaire peut obtenir la réparation du préjudice subi. Lorsque le tiers connaissait l'existence du pacte et l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir, ce dernier peut également agir en nullité ou demander au juge de le substituer au tiers dans le contrat conclu.

Le tiers peut demander par écrit au bénéficiaire de confirmer dans un délai qu'il fixe et qui doit être raisonnable, l'existence d'un pacte de préférence et s'il entend s'en prévaloir.

L'écrit mentionne qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire du pacte ne pourra plus solliciter sa substitution au contrat conclu avec le tiers ou la nullité du contrat.»

A ce sujet, le vendeur ou le cédant déclare ne pas avoir consenti un tel pacte de préférence au bénéfice d'un tiers, antérieurement aux présentes, et pouvant faire obstacle à la présente opération.

DECLARATION SUR L'ABSENCE D'UNE PROMESSE DE VENTE CONSENTIE AU PROFIT D'UN TIERS

A toutes fins utiles, les parties déclarent être parfaitement informées qu'aux termes de l'article 1124 alinéa 3 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ci-dessous reproduit, le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul.

A ce sujet, le vendeur ou le cédant déclare expressément ne pas avoir consenti de promesse de vente au profit d'un tiers au présent contrat.

Reproduction de l'article 1124 alinéa 3 du Code civil :

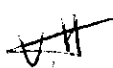
"Le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul."

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

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

PROJET D'ACTE

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



36



FORCE PROBANTE

A toutes fins utiles, le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

PROTECTION DES INFORMATIONS A CARACTERE NOMINATIF

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégué pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix. Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions fiscales et des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

DONT ACTE, rédigé sur QUATORZE pages.

La partie normalisée comprenant SIX pages.

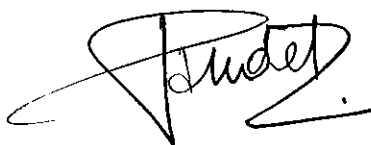
Fait et passé à BAZEILLES, dans les locaux de la société UNILIN,
Le VINGT ET UN FEVRIER
Pour Madame GAUDET LHUILLIER, et Madame HOFACK.
A SEDAN, en l'étude du notaire soussigné,
Le VINGT SIX FEVRIER
Pour Mademoiselle BRIET,

2
H
W
JB

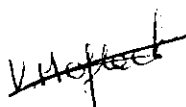
Le présent acte comprenant :

renvoi : aucun.
mot nul : aucun.
ligne nulle : aucune.
blanc barré : aucun.
chiffre rayé : aucun.

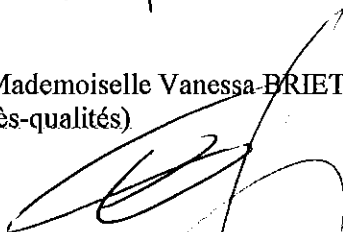
Madame Laurence GAUDET LHUILLIER
(ès-qualités)



Madame Véronique HOFACK
(ès-qualités)



Mademoiselle Vanessa BRIET
(ès-qualités)



Maître Stéphane ROSTOWSKY

