

2007 D N° 12160 Volume : 2007 P N° 6392
Publié et enregistré le 20/07/2007 à la conservation des hypothèques de

GRASSE IER BUREAU

Droits : 125,00 EUR

Salaires : 4.500,00 EUR

TOTAL : 4.625,00 EUR

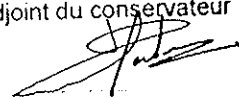
Le Conservateur des Hypothèques,

Jean-Claude PARET

Reçu : Quatre mille six cent vingt-cinq Euros

Jean-Michel PIBOULEAU

Adjoint du conservateur



#NUMACT
101409 03
/GG/BR

PARTIE NORMALISEE

L'AN DEUX MILLE SEPT,
Le DOUZE JUILLET

A JUAN LES PINS (06160), Avenue St Honorat n° 16, au cabinet
secondaire de Me CHIAVERINI, avocat. Pour le VENDEUR et l'ACQUEREUR
Et à CARCES, en l'OFFICE NOTARIAL, pour le représentant de la BANQUE.

Maître gilles de GUBERNATIS, Notaire au sein de l'Etude de Maître
Aurélien HUSTIN - de GUBERNATIS, Notaire, titulaire d'un Office Notarial à
CARCÈS (Var), 5 et 7 Place Albert Drié,

A RECU LA PRESENTE VENTE.

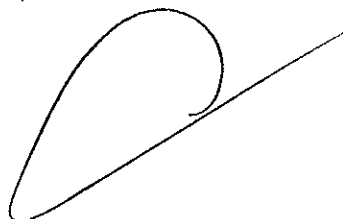
IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR :

La Société dénommée **DLBI S.A.**, Société Anonyme de droit Luxembourgeois
au capital de 31.000,00 EUR, dont le siège est à LUXEMBOURG (LUXEMBOURG),
283, Route d'Arlon L - 1150, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés
de LUXEMBOURG sous le numéro B 112 448, ainsi qu'il résulte d'un extrait
d'immatriculation délivré par le registre de commerce et des sociétés de Luxembourg,
le 15 Juin 2007 qui demeurera ci-joint et annexé aux présentes après mention.

ACQUEREUR :

La Société dénommée **SNC JCM INVEST**, Société en nom collectif au capital
de 152.449,02 EUR, dont le siège est à LA FLOTTE EN RE (17360) (FRANCE), 8,
Promenade de la Côte, identifiée au SIREN sous le numéro 380 470 286 (numéro de
gestion 91 B 27) et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA
ROCHELLE, ainsi qu'il résulte d'un extrait délivré le 20 Juin 2007 qui demeurera ci-
joint et annexé aux présentes après mention.



- "PRETEUR" - :

La Société dénommée **CAMEFI BANQUE**, Société anonyme à directoire au capital de 46 668.060 EUR, dont le siège est à MARSEILLE 8ème arrondissement (13008), 521, Avenue du Prado, identifiée au SIREN sous le numéro M 433 383 338 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE.

QUOTITES ACQUISES

La **SNC JCM INVEST** 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 sous procédure de sauvegarde des entreprises ;
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

ELECTION DE DOMICILE

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

PRESENCE – REPRESENTATION

La Société **DLBI SA** est représentée à l'acte par Maître Stéphane CHIAVERINI, avocat, demeurant à (20200) BASTIA, Résidence les Asphodèles.

En vertu de la substitution de pouvoir qui lui a été consenti par :

- a – Monsieur Jean BODONI, administrateur, demeurant à L – 1145 Luxembourg, 180, rue des Aubépines
- b - Et Monsieur Guy BAUMANN, administrateur, demeurant à L – 1145 Luxembourg, 180, rue des Aubépines

Aux termes d'une procuration sous signature privée en date à Luxembourg du 25 Juin 2007 dont l'original dument légalisé et revêtu de l'Apostille délivrée par Luxembourg, le 28 Juin 2007 sous le n° 23773A107 est demeuré joint et annexé après mention un acte en date aux présentes minutes de ce jour, constatant la dissolution de la société ICARE et dont un autre original du même jour, mais non revêtu de l'apostille est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

Lesdits Monsieur Jean BODONI et Monsieur Guy BAUMANN, ayant eux mêmes agit tous deux en qualité de représentants légaux de .

- a) La société LANNAGE SA, société anonyme avec siège social à L-1150 Luxembourg – 283, route d'Arlon, inscrite au Registre du Commerce et des Société de Luxembourg, sous la section B, numéro 63.130
- b) La société VALON . S.A, société anonyme avec siège social à L-1150 Luxembourg – 283, route d'Arlon, inscrite au Registre du Commerce et des Société de Luxembourg, sous la section B, numéro 63.143

Lesdites sociétés LANNAGE SA et VALLON SA, agissant en qualité de seuls associés de la Société **DLBI S.A.**, vendeur aux présentes, constituée suivant acte reçu par Maître Martine SCHAEFFER, Notaire à REMICH – L-5555 LUXEMBOURG,

le 6 Décembre 2005, ainsi qu'il résulte d'un certificat de coutumes délivré par ladite Maître SCHAEFFER, le 9 Décembre 2005

Une copie des statuts, de l'extrait d'immatriculation délivré par le greffe du « registre de commerce et des sociétés du Luxembourg, le 14 Décembre 2005 et du certificat de coutumes sont demeurées jointes et annexées à un acte reçu aux présentes minutes en date du 26 avril 2006.

Etant ici précisé que lesdites sociétés LANNAGE SA et VALLON SA, agissent en outre avec la société KOFFOUR SA – société anonyme avec siège social à L-1150 Luxembourg – 283, route d'Arlon, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg, sous la section B, numéro 86.086, en qualité de seuls administrateurs de la société DLBI S.A..

- La Société dénommée **SNC JCM INVEST** est représentée à l'acte par Monsieur Jean Charles JASSOGNE, demeurant à (91700) Ste GENEVIEVE DES BOIS, 90, Avenue Gabriel Péri,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame Martine AUBARD, demeurant à (91700) Ste GENEVIEVE DES BOIS, 90, Avenue Gabriel Péri, suivant acte sous signature privée en date à LA FLOTTE EN RE du 10 Juillet 2007, dont l'original est demeuré joint et annexé à l'acte de prêt ci-après visé en date aux présentes minutes de ce jour.

Ladite Madame Martine AUBARD, ayant elle même agi en sa qualité de gérante associé de ladite société, fonction à laquelle elle a été nommée pour une durée de 10 ans aux termes des statuts, puis renouvelée pour une durée illimitée aux termes d'une délibération des associés en date du 20 Septembre 2000.

Ladite Madame AUBARD ayant elle même agi avec tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 17 des statuts établis aux termes d'un acte sous signatures privées en date à Ste GENEVIEVE DES BOIS du 31 Octobre 1990, régulièrement enregistré à la recette de LA ROCHELLE, le 29 Novembre 1990, Folio 97.

Monsieur JC JASSOGNE et Madame JASSOGNE née AUBARD agissant en outre en qualité de seuls associés composant la totalité du capital social de la société JCM INVEST.

- La **CAMEFI BANQUE** est représentée par Madame Evelyne BARBAY, comptable en l'OFFICE NOTARIAL, y demeurant professionnellement, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés à cet effet, par Madame Marcelle VOLPE suivant procuration sous signature privée en date à Marseille, du 10 juillet 2007, dont l'original est demeuré joint et annexé après mention à l'acte de prêt ci-après visé, en date aux présentes minutes de ce jour,

Dans laquelle procuration, Madame VOLPE a elle-même agi en sa dite qualité, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés à cet effet le 27/10/2006 par Monsieur François MAITRE, responsable pôle immobilier.

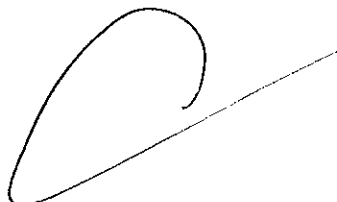
TERMINOLOGIE

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

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

- Le mot "**BIEN**" ou "**BIENS**" désigne le **BIEN** ou les **BIENS** de nature immobilière objet des présentes.

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



VENTE

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière, vend à **L'ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit :

DESIGNATION DU BIEN

A CANNES (ALPES-MARITIMES) 06400 8 et 10, rue de la Rampe et 35, rue Georges Clémenceau,

UN TENNEMENT IMMOBILIER comprenant :

I) Une propriété sise 8 et 10, rue de la Rampe et 35, rue Georges Clémenceau sur laquelle est édifiée une construction composée de deux bâtiments :

- Le premier, dont l'entrée est située 8, rue de la Rampe, élevé de trois étages sur rez-de-chaussée, comprenant :

- * Au rez-de-chaussée : trois locaux et garage à vélo
- * Au premier étage : trois appartements.
- * Au deuxième étage : trois appartements.
- * Au troisième étage : deux appartements

- Le second, dont l'entrée est située 35, rue Georges Clémenceau, élevé d'un étage sur rez-de-chaussée, comprenant :

- * Au rez-de-chaussée, : un magasin avec mezzanine.
- * Au premier étage : un appartement.

II) Un immeuble sis 37, rue Georges Clémenceau, élevé d'un étage sur rez-de-chaussée.

Cadastré :

Section		Lieudit	Surface
BR	53	8 et 10, rue de la Rampe et 35, rue Georges Clémenceau	00ha 05a 62ca
BR	52	37, rue Georges Clémenceau	00ha 00a 43ca

Total surface : 00ha 06a 05ca

Tel que ledit **BIEN** se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité en toute propriété du **BIEN** sus-désigné.

Ce **BIEN** appartient au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

EFFET RELATIF

1ent/ - Acquisition par la société "SARL ICARE" suivant acte reçu par Maître TILLY, Notaire associé à CANNES, avec la participation de Maître Gilles de GUBERNATIS, Notaire à CARCES le 28 décembre 2006 dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de Grasse, le 13 février 2007 volume 2007V, numéro 791, moyennant le prix principal de 1.437.500,00 Euros.

2ent/ - Dissolution sans liquidation de la SARL ICARE constatant en conformité avec les dispositions de l'article 1844-5 alinéa 3 du Code Civil, la transmission universelle de son patrimoine à la société DLBI SA, suivant déclaration sous seing privé en date du 25 Mai 2007 régulièrement publiée, dont un original est demeuré joint et annexé à un acte en constatant le dépôt reçu par Maître Gilles de GUBERNATIS, Notaire à CARCES le 12 juillet 2007 dont une expédition sera publiée

au premier bureau des hypothèques de Grasse, avant ou en même temps que les présentes

CHARGES ET CONDITIONS

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

PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire du **BIEN** vendu à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter de ce jour, savoir :

- En ce qui concerne la partie libre de toute location ou occupation, à compter du même jour, par la prise de possession réelle, ainsi que le **VENDEUR** le déclare et que **L'ACQUEREUR** a pu le constater en le visitant.

- En ce qui concerne la partie louée à usage de restaurant concernant le local commercial sis au rez-de-chaussée du bâtiment dont l'entrée est située au 8, rue de la Rampe, également à compter de ce jour, par la perception des loyers, lesdits biens étant loués à des charges et conditions que **L'ACQUEREUR** déclare bien connaître pour lesquelles il se reconnaît purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du **VENDEUR** à cet égard, le tout ainsi qu'il sera ci-après plus amplement précisé dans la seconde partie du présent acte sous le titre « situation locative ».

P R I X

La présente vente est conclue moyennant le prix hors taxe de QUATRE MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (4 500.000,00 EUR).

IMPUTATION

Il est précisé que sur le prix régié aux présentes s'impute la somme de deux cent vingt cinq mille euros (225.000,00 EUR) représentant le montant du dépôt de garantie versé aux termes du compromis conclu entre les parties.

Somme dont le séquestre qui en avait été constitué se trouve déchargé.

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé le prix ci-dessus exprimé comptant ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire soussigné.

Ainsi que le **VENDEUR** le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

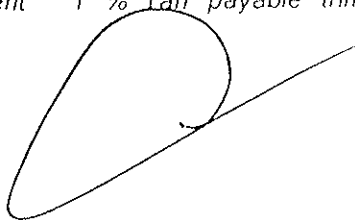
DECLARATION D'ORIGINE DE DENIERS

L'ACQUEREUR déclare que sur la somme ci-dessus payée, celle de QUATRE MILLIONS CENT MILLE EUROS (4.100.000,00 EUR) provient de fonds empruntés à cet effet savoir :

Auprès de la Société dénommée CAMEFI BANQUE, Société anonyme à directoire au capital de 46.668.060 EUR, dont le siège est à MARSEILLE 8ème arrondissement (13008), 521, Avenue du Prado, identifiée au SIREN sous le numéro M 433 383 338 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE.

d'un montant de SIX MILLIONS DE EUROS (6 000 000,00 EUR), au taux calculé de la manière suivante :

Commission d'engagement : 1 % l'an payable trimestriellement sur le montant autorisé du crédit



Intérêts débiteurs : T4M + 2 % l'an sur le montant utilisé, payables trimestriellement et à terme échu.

Taux applicable aux échéances non réglées : T4M + 6 % l'an.

Le T4M (Taux Moyen Mensuel du Marché Monétaire) est égal à la moyenne pondérée, arrêtée mensuellement, des taux quotidiens du marché monétaire au jour le jour (TMP).

Les intérêts calculés suivant les dispositions ci-dessus seront réglés trimestriellement par l'EMPRUNTEUR, et à terme échu.

dont la dernière échéance a été fixée au 25 septembre 2009.

Suivant acte reçu en l'Office Notarial sus-dénommé en tête des présentes, ce jour 12 Juillet 2007.

AFFECTATION HYPOTHECAIRE

A la sûreté et garantie de toutes les sommes qui pourront être dues au **PRETEUR** à raison de l'ouverture de crédit dont il s'agit, ainsi que de l'exécution de toutes les obligations résultant dudit acte, mais dans la limite de la somme de UN MILLION NEUF CENT MILLE EUROS (1.900.000,00 EUR) formant le surplus de l'ouverture de crédit consenti à l'**EMPRUNTEUR** non débloquent sur l'ouverture de crédit globale de SIX MILLIONS DE EUROS (6.000.000,00 EUR) en principal à laquelle il y a lieu d'ajouter les intérêts, commission, indemnités, frais de mise à exécution et autres accessoires, l'**EMPRUNTEUR** affecte et hypothèque spécialement au profit du **PRETEUR**, ce qui est accepté par son représentant es-qualité, l'ensemble, sans aucune exception ni réserve, du **BIEN** objet de la présente acquisition.

DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

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.

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au premier bureau des hypothèques de Grasse.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation

La présente mutation entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée dans le cadre des dispositions de l'article 257-7, 1 « a » du Code général des impôts comme n'étant pas effectuée au profit d'une personne physique à l'effet de construire un immeuble à usage d'habitation.

L'ACQUEREUR déclare, conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G A du Code général des impôts :

- Que le terrain est destiné par lui, après démolition des constructions existantes, à la construction d'un bâtiment collectif dont les trois quarts au moins de la superficie totale seront affectés à usage d'habitation et qui couvrira avec ses dessertes, parkings, cours et jardins la totalité dudit terrain.

- Qu'il s'engage à effectuer dans un délai de quatre ans à compter de ce jour, sauf prorogation valablement obtenue, les travaux nécessaires pour l'édification de cette construction.

- Qu'il s'oblige à justifier, au plus tard dans les trois mois suivant l'expiration dudit délai de quatre ans ou de la prorogation éventuelle dont il aurait pu bénéficier, de l'exécution desdits travaux et de la destination des locaux construits, ayant été averti par le Notaire soussigné des sanctions encourues par lui en cas de non exécution de cette obligation, ce qu'il reconnaît expressément.

Conformément aux dispositions de l'article 285-3° du Code général des impôts, l'**ACQUEREUR** est le redevable légal de la taxe sur la valeur ajoutée, le **BIEN** objet des présentes n'ayant pas été placé jusqu'à ce jour dans le champ d'application de l'article 257-7° du Code général des impôts. En conséquence il acquittera cette taxe sur imprimés CA3/CA4.

Etant observé qu'il se conforme aux obligations faites par l'article 290 du Code général des impôts et particulièrement qu'il satisfait aux prescriptions de l'article 852 du Code général des impôts, tenant les répertoires prescrits par cet article et ayant effectué sa déclaration d'existence au service des Impôts : LA ROCHELLE Ouest, 26 avenue de Fétilly à 17020 LA ROCHELLE CEDEX, où son numéro d'identification est 380 470 286

L'assiette de la taxe sur la valeur ajoutée exigible sur la présente mutation est constituée par le prix de vente hors taxe, soit : QUATRE MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (4.500.000,00 EUR).

Assiette taxable : QUATRE MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (4.500.000,00 EUR).

Détermination de la T.V.A.

T. V. A. = 882.000,00 EUR

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

Il est perçu en sus de la taxe sur la valeur ajoutée une taxe de publicité foncière de 125 euros.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEvenu CONSTRUCTIBLE - DISPENSE

Conformément aux dispositions de l'article 1529 du Code général des impôts, une délibération du conseil municipal de la commune de plus de trois mois, notifiée aux services fiscaux, peut instaurer une taxe de 10 % sur les deux tiers du prix de cession, taxe due par le **VENDEUR** comme s'agissant de la première cession d'un terrain après son classement, intervenu il y a moins de dix-huit ans, en terrain constructible.

Etant ici précisé que la vente objet des présentes n'est pas assujettie à cette taxe dans la mesure où le bien vendu est classé en terrain constructible depuis plus de dix huit ans, ainsi au surplus qu'il résulte d'une lettre de la Mairie de Cannes en date du 9 Juillet 2007 qui demeurera ci-joint et annexé aux présentes après mention.

PLUS VALUE

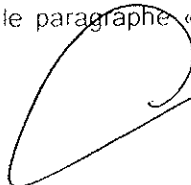
La présente vente n'entre pas dans le champ d'application du régime des plus-values immobilières des particuliers.

Le représentant de la société venderesse déclare sous sa pleine et entière responsabilité :

- Que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes.

- Qu'elle a reçu le bien vendu par voie d'attribution par suite de la dissolution de la Société dénommée ICARE, Société à responsabilité limitée au capital de 7.500,00 EUR, dont le siège est à CANNES (06400), 8 et 10, Avenue de la Rampe, identifiée au SIREN sous le numéro 450 988 605 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CANNES, ayant entraîné la transmission universelle de son patrimoine à la société DLBI S.A, tel que le tout est constaté dans un acte en date aux présentes minutes de ce jour dont une expédition sera publiée au premier bureau des hypothèques de Grasse avant ou en même temps que les présentes.

- Que ladite société ICARE était elle même propriétaire par suite de l'acte d'acquisition ci-dessus visé sous le paragraphe « EFFET RELATIF » pour en



avoir fait l'acquisition en sa qualité de marchand de **BIENS** comme se conformant aux obligations faites par l'article 290 du Code général des impôts et particulièrement aux prescriptions de l'article 852 du Code général des impôts, tenant les répertoires prescrits par cet article et ayant effectué sa déclaration d'existence au service des impôts de Cannes, Boulevard Leader, le 28 Novembre 2003, renouvelée le 4 Juillet 2007 auprès de la Direction des Résidents à l'étranger et des services généraux à NOISY LE GRAND, 10, rue du Centre, dont une copie demeurera ci-jointe et annexée aux présentes après mention..

- Que la société DLBI S.A est une Société Anonyme de Droit Luxembourgeois ayant son domicile fiscal au Luxembourg, et à ce titre non assujetti tant au régime des plus-values immobilières dues par les particuliers qu'à celui de l'impôts sur les sociétés comme ne disposant en outre d'aucun établissement stable en France.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

Cette partie développée comprend les éléments de l'acte de vente qui ne sont pas nécessaires à la publicité foncière ainsi qu'à l'assiette des droits, taxes, salaires et impôts.

EXPOSE

Aux termes d'un acte sous signatures privées en date à CARCES du 27 avril 2006, le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**, ont convenu de la vente du BIEN objet des présentes sous diverses conditions suspensives.

Ces diverses conditions étant aujourd'hui levées, il est passé à la constatation authentique de la réalisation de la vente.

Etant ici précisé que les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

CONDITIONS GENERALES

A/ A la charge du VENDEUR

Le **VENDEUR** :

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur le **BIEN** et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.
- Réglera l'impôt foncier sauf à tenir compte de la convention de répartition ci-après. Il est précisé en tant que de besoin qu'il reste seul tenu du paiement des taxes foncières relatives aux années antérieures de manière que l'**ACQUEREUR** ne puisse être recherché à ce sujet.
- N'avoir consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre le **BIEN** objet des présentes.
- Devra, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, supporter s'il y a lieu les frais de purge, et rapporter à ses frais les mainlevées des inscriptions au plus tard dans le délai de six mois des présentes et les certificats de radiation correspondants dans les meilleurs délais.
- Ne pourra pas se retrancher derrière les clauses d'exonération de garantie envers l'**ACQUEREUR** s'il venait à être considéré comme un professionnel de l'immobilier.

B/ A la charge de L'ACQUEREUR

L'**ACQUEREUR** :

- Sauf s'il est lui-même professionnel de l'immobilier, ne pourra supporter l'existence de clauses habituelles et de droit d'exonération de garanties des vices cachés en matière de vente de la part du **VENDEUR**, ce dernier étant un professionnel de l'immobilier, le tout conformément aux dispositions de l'article R 211-4 du Code de la consommation.
- Sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** relativement au **BIEN**.
- Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le **BIEN**, 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**, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non

indiquées aux présentes, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.

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

- Paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, sauf si le prix est stipulé « contrat en mains ».

SITUATION LOCATIVE

Ainsi qu'il a été précisé dans la première partie du présent acte sous le titre « propriété – jouissance », le local commercial sis au rez-de-chaussée du bâtiment dont l'entrée est située au 8, rue de la Rampe, est loué à :

la SARL SCIACCA, société à responsabilité limitée au capital de 7.622,45 Euros, dont le siège social est à EPINAY SUR SEINE (Seine Saint Denis), 4, rue du Chemin de Fer, immatriculée au registre du commerce de BOBIGNY, sous le numéro B 423 836 097

Laquelle société exploite un fonds de commerce de restaurant connu sous l'enseigne « Le Coq Hardi », dont elle s'est rendue acquéreur avec le droit au bail ci-après analysé, de Monsieur et Madame PEREZ/MAURIN aux termes d'un acte reçu par Me GAVault, Notaire à CANNES, le 19 Août 1999.

Originellement le bail commercial relatif audit local avait été consenti par le Centre Hospitalier de Cannes, sis à Cannes, 13 Avenue des Broussailles à Monsieur Dario PEREZ restaurateur, demeurant à LE CANNET, 374, Avenue du Général de Gaulle, « Les Rocades ».

Aux termes d'un acte sous signatures privées en date à Cannes du 25 Mai 1999, non enregistré, pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter rétroactivement du 19 Janvier 1999 pour se terminer le 18 Janvier 2008, pour un usage tous commerces et moyennant un loyer annuel de 4.492,52 euros payable par trimestre et d'avance, plus charges, révisable en fonction de l'indice moyen trimestriel du coût de la construction.

Lequel loyer depuis porté à la somme de cinq mille cent quarante six euros (5.146,00 euros).

Les parties déclarent vouloir faire leur affaire personnelle de tous comptes de prorata de loyers et remboursement éventuel de loyers d'avance ou dépôts de garantie, dispensant expressément le notaire soussigné d'avoir à en tenir compte.

Aux termes dudit acte et sous le titre « **résiliation du bail** », il a notamment été stipulé ce qui suit littéralement rapporté par extrait :

Toutefois le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Le BAILLEUR jouira de la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles 10, 13 et 15 du Décret du 30 Septembre 1953, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever, ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Dans l'un ou l'autre cas, la partie qui voudra mettre fin au bail devra donner avis par exploit d'huissier SIX MOIS au moins avant l'expiration de la période triennale en cours, et le tout, conformément à l'article 3-1 du décret du 30 Septembre 1953.

L'ACQUEREUR déclare dispenser le notaire soussigné de relater aux présentes les autres charges et conditions du bail commercial relatif audit local, déclarant le parfaitement connaître et être en possession d'un exemplaire et vouloir faire son affaire pleine et entière de la situation locative qui précède à l'entière décharge du VENDEUR qui ne pourra pas être recherché ni inquiété à ce sujet

Contrat de réservation :

En tant que de besoin L'ACQUEREUR précise encore qu'aux termes d'un acte sous signature privées en date à LA FLOTTE EN RE du 19 Juin 2007 dont une copie demeurera ci-jointe et annexée aux présentes après mention, il a conclu avec la société SCIACCA, ci-dessus désignée, un contrat de réservation portant sur un local commercial formant le numéro 3, à usage de salle de restaurant, situé au Rez de chaussée, donnant sur la rue de la Rampe, pour une surface approximative de 52, 26 m² qui dépendra de l'ensemble immobilier que se propose d'édifier l'ACQUEREUR après démolition du ténement immobilier objet de la présente vente.

ASSAINISSEMENT

Le VENDEUR déclare sous sa seule responsabilité que l'immeuble vendu est raccordé à l'assainissement communal, mais ne garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur.

ETAT PARASITAIRE

L'immeuble se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée ou susceptible de l'être.

Cet arrêté préfectoral est en date du 26 février 2002

En conséquence, un rapport sur l'état parasitaire du BIEN objet des présentes a été délivré par QUALICONSULT à VALBONNE, 80, route des Lucioles, en date du 6 juillet 2007 et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Ce document conclu de la manière suivante :

« Pas d'infestation active par des termites ni traces d'altérations biologiques du bois anciennes causées par des termites ».

Mais précise en tant que sur le bâtiment 8-10, rue de la Rampe :

Infestation active par d'autres insectes xylophage et des champignons lignivore à la date de visite.

L'ACQUEREUR déclare en avoir pris parfaite connaissance et en faire ainsi son affaire personnelle.

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

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Note de renseignements d'urbanisme

Il résulte d'une note de renseignements d'urbanisme, dont l'original demeurera ci-annexé, délivrée par le Service d'Urbanisme du Notariat, le 4 Décembre 2006, sous le numéro NC67747/06/VM par l'autorité administrative compétente que :

Droit de préemption - Bénéficiaire du droit de préemption

Droit de préemption "renforcé"

Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain :

- Zone urbaine qui correspond à la vieille ville.

- secteur UC

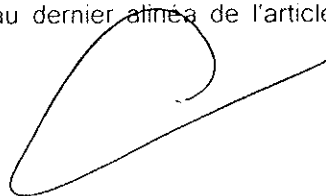
- COS : sans objet Article L 123.1.1 - LOI N° 2003 du 2 Juillet 2003 - article 18 du Journal Officiel en date du 3 Juillet 2003.

- CES : 4 sans objet.

Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain :

- Espace naturel sensible mais non dans une zone soumise à ce titre à un droit de préemption.

- suivant délibération du Conseil municipal en date du 24 Octobre 2005 : Zone de préemption urbaine - soumis au droit de préemption urbain renforcé (DPU étendu aux cessions et aliénations visées au dernier alinéa de l'article L211-4 du Code de l'urbanisme



Opération concernant le terrain :

- Alignement : néant.

Observations et prescriptions particulières :

- Commune soumise à la loi n° 86.2 du 3 Janvier 1986 relatif à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du Littoral.

- Zone soumise à des servitudes de protection des Monuments Historiques.

- Zone soumise à des servitudes de protection des Sites Inscrits.

- Propriété située dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Incendie : Prescrit le 29 Novembre 1994.

- L'étude du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'inondation (approuvé le 19 Décembre 2003) montre que cette propriété n'est pas située dans une zone exposée à ce risque.

Le territoire couvert par la commune de Cannes est situé dans une zone de sismicité n° 1B.

Les parties :

- s'obligent expressément à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance ;

- reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges, prescriptions et administrations ;

- déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

DECLARATION SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble objet des présentes ne provient pas de la division d'une propriété susceptible de porter atteinte aux droits éventuels à construire de cet immeuble.

PERMIS DE DEMOLIR

Un permis de démolir concernant les constructions existantes a été délivré par Monsieur le Maire Cannes le 18 octobre 2006 sous le numéro PD 006 029 06 0 022.

Une copie de ce permis de démolir est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis de construire 34 logements (habitation et commerces) sur le terrain objet de la vente a été accordé par Monsieur le Maire de Cannes, le 5 février 2007, sous le numéro PC 0629 05 0163.

Une copie de ce permis de construire est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

AFFICHAGE DU PERMIS - RECOURS DES TIERS

Les permis de démolir et de construire visés aux présentes ont fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte

- De deux procès verbaux de constat établis par acte extra-judiciaire, le premier, de Maître Patrick VENEZIA, huissier de justice à Grasse, en date du 9 février 2007 et le second de Maître Georges JACQUOT, huissier de Justice à Grasse, le 11 Avril 2007, attestant chacun l'affichage desdits permis tant sur le terrain qu'en Mairie.

Ils n'ont pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais légaux, ainsi déclaré par le VENDEUR.

- D'une attestation délivrée par la Mairie de Cannes, le 7 mai 2007, certifiant que le permis de construire PC 0629 05 0163 et le permis de démolir numéro PD 006 029 06 0 022 n'ont fait l'objet d'aucun retrait administratif ni d'aucun recours gracieux, ni d'aucun recours contentieux

TRANSFERT DES PERMIS DE CONSTRUIRE ET DE DEMOLIR

Le représentant de la société DLBI SA, a remis à la société « JCM INVEST » qui le reconnaît, le dossier complet de demande de permis de construire et de démolir ci-dessus énoncés ainsi que toutes les pièces y attachées et s'oblige à signer toutes pièces nécessaires en vue d'effectuer le transfert dudit permis de construire au nom de l'ACQUEREUR.

De son côté, la société JCM INVEST acquittera toutes les taxes y afférentes à l'entière décharge du VENDEUR, de telle manière que ce dernier ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

INFORMATION RELATIVE A LA CONSTRUCTION

Le Notaire Soussigné informe celle des parties qui projette d'édifier par elle-même ou de faire édifier sur l'assiette foncière qui lui appartient des constructions, bâtiments, aménagements, ou autres travaux pouvant être assimilés à des bâtiments, et ce quelle qu'en soit la destination :

- De ce qu'un certificat d'urbanisme constitue une information sur la constructibilité du terrain et non une autorisation de construire, et que préalablement avant toute construction un permis de construire régulier doit avoir été délivré au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé.

- Que pour se prévaloir des dispositions d'un certificat d'urbanisme, il appartient à tout intéressé de déposer une demande de permis de construire conformément aux dispositions contenues dans ce certificat d'urbanisme avant l'expiration du délai de validité de ce certificat.

- De l'obligation d'affichage du permis de construire tant en Mairie que sur le terrain et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci ;

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

- 1) d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter de la plus tardive des deux dates suivantes : le premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain et le premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage en mairie. En outre, ce recours doit avoir été notifié à l'autorité dont émane la décision d'une part et à son bénéficiaire d'autre part, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du référé ou du recours,

- 2) ni d'aucun retrait dans les quatre mois de sa délivrance pour cause d'illégalité.

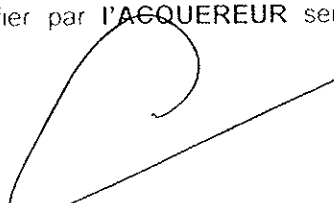
- Qu'indépendamment de l'obtention du permis de construire, l'intéressé devra obtenir toutes les autorisations de raccordement aux réseaux et acquitter les taxes correspondantes.

- Des dispositions actuellement en vigueur imposant le concours d'un architecte en matière de construction.

- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de l'obligation corrélatrice de dépôt d'une déclaration d'achèvement auprès du service des Impôts du lieu de la situation du terrain, et ce dans le délai de quatre vingt dix jours de celui-ci

RACCORDEMENT AUX RESEAUX

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau et d'électricité, de la construction à édifier par l'ACQUEREUR seront intégralement



supportés par ce dernier, y compris les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel ou de raccordement au réseau public d'assainissement, et également le ou les taxes afférentes.

ASSURANCE CONSTRUCTION

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été averti par le Notaire soussigné de l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, de souscrire dès avant l'ouverture du chantier de construction, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

En outre, il a pris connaissance des sanctions tant civiles que pénales liées à la non souscription d'une telle assurance, sanctions toutefois inapplicables à l'encontre d'une personne physique faisant construire un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

Pour l'application de l'article R 238-38 du Code du travail, le Notaire soussigné a informé l'ACQUEREUR qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 235-15 dudit Code du travail devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation du terrain et de ses constructions au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Toutefois, le Notaire précise que ce dossier n'est pas obligatoire lorsque la construction est affectée à l'usage personnel du propriétaire, de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants.

OBLIGATION D'INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN

En application des dispositions de l'article L 111-5-3 du Code de l'urbanisme, l'ACQUEREUR ayant l'intention de construire sur le terrain vendu un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, le VENDEUR précise qu'aucun bornage n'a été effectué, le terrain dont il s'agit n'étant ni un lot de lotissement ni issu d'une division à l'intérieur d'une zone d'aménagement concertée ou issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine.

Le descriptif du terrain aux présentes ne résulte donc pas d'un bornage.

L'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle de cette situation.

DROIT DE PREEMPTION

Droit de préemption urbain

La présente aliénation donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L211-1 et suivants du Code de l'urbanisme. La déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R213-5 du même Code a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption.

Par mention en date du 30 Mai 2007 portée en marge d'un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner souscrite, le titulaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

L'exemplaire sus-visé de ladite déclaration d'intention d'aliéner est demeuré annexé au présent acte.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 1er juin 2007 et certifié à la date du 31 mai 2007 du chef de la société ICARE et du Centre Hospitalier de Cannes, révèle une inscription d'hypothèque conventionnelle prise au profit de la Banque DEXIA INTERNATIONAL, le 13 Février 2007, Volume 2007V, n° 791, en vertu d'un acte contenant "affectation hypothécaire", en date aux présentes minutes du 28 Décembre 2006, pour sûreté de la somme de 1.500.000,00 Euros en principal avec effet jusqu'au 30 Avril 2008

De laquelle inscription, le représentant de la société DLBI SA venant aux droits de la SARL ICARE, donne toute instruction au notaire soussigné, pour procéder au remboursement de ladite ouverture de crédit, tant en principal, qu'en intérêts de toute nature, et autres frais et accessoires, afin de procéder à la mainlevée et la radiation de ladite inscription à ses frais dans les meilleurs délais.

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

DECLARATIONS DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare :

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

- Qu'il n'existe à ce jour sur le **BIEN** vendu aucun droit de préemption non purgé et aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation.
- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que **L'ACQUEREUR**, un droit quelconque sur ce **BIEN** résultant d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, ou autre empêchement à cette vente.

Situation locative :

Le **VENDEUR** déclare qu'aucun droit de préemption d'un occupant ne peut être exercé

Sur les servitudes :

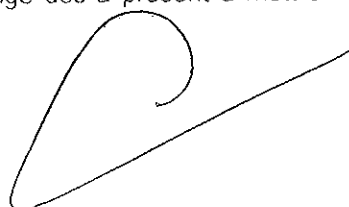
- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le **BIEN** vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte.

Sur l'action en rescision :

Le vendeur déclare qu'en raison notamment des importants frais qu'il a engagés dans le cadre notamment de l'obtention de ses permis de construire et de démolir, des indemnités de résiliation amiable des baux et autres locations alors existants, des honoraires d'architecte et de géomètre et de tous autres frais et débours mis en oeuvre à l'effet des présentes, la présente vente n'est pas lésionnaire de plus de 7/12èmes, conformément aux dispositions résultant de l'article 1674 du Code Civil.

Néanmoins et pour le cas où dans le délai imparti par la loi, le précédent VENDEUR demanderait la rescision de la vente qu'il a consentie à la société ICARE dans les droits de laquelle se trouve la société DLBI SA, et pour le cas où cette action serait admise, le VENDEUR par son représentant, prend expressément l'engagement pour garantir à l'ACQUEREUR la propriété paisible des biens immobiliers dont s'agit et pour que ce dernier ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de payer au précédent vendeur le supplément du juste prix, sous la déduction du dixième du prix total, ainsi que les intérêts, conformément à l'article 1681 du Code Civil

En outre, le **VENDEUR** s'oblige dès à présent à mettre l'ACQUEREUR hors de cause de toute procédure



PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

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

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

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

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

En outre, le Notaire soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront 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).

Le **VENDEUR** reconnaît avoir été informé par son notaire de son obligation de procéder à des investigations pour s'assurer de l'absence dans le passé de l'exploitation sur le terrain objet des présentes d'installations classées soumises à autorisation ou qui auraient dû l'être, par suite il déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou qui aurait dû l'être sur les lieux objet des présentes ;

- qu'à sa connaissance ses investigations lui permettent de supposer :

- qu'il n'existe pas sur le terrain de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L541-3 du Code de l'environnement ;

- que l'activité exercée sur le terrain objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L514-20 du Code de l'environnement ;

- que le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation et qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux ou sur les lieux voisins des activités dangereuses ou à inconvénient pour la santé et l'environnement ;

- qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de substances dangereuses pour la santé et l'environnement telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations ;

- qu'il ne s'est pas produit de son chef ou de celui de ses ayants-cause ou voisins, sur le terrain dont il s'agit, d'incident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'articles L211-5 du Code de l'environnement, et qu'il n'a reçu du préfet aucune prescription à ce titre.

- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

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 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. »

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles Incendie est prescrit en date du 29 Novembre 1994.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un état des risques fourni par le propriétaire en date du 4 Décembre 2006 et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-joint et annexé après mention.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Il n'existe pas, à ce jour, de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes, ainsi qu'il résulte du document précité.

RISQUES SISMIQUES

Les parties sont informées que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité « Ib » et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les 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.

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

L'ACQUEREUR est informé :

- d'une part qu'en vertu de la loi numéro 2001-44 du 17 Janvier 2001, des décrets numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002 et numéro 2004-490 du 3 Juin 2004, le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site,



- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES AVERTISSEMENT

L'article 552 du Code civil dispose que :

« La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police. »

Toutefois, l'article L 541-1 premier alinéa du Code du patrimoine dispose que :

« s'agissant des vestiges archéologiques immobiliers, il est fait exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil. »

Il y a lieu de distinguer entre :

- le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou « inventeur ». Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois de la découverte l'immeuble n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au bureau des hypothèques, le tout aux termes des dispositions du décret numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002.

- le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

PERIMETRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE

Il est ici précisé que l'immeuble est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit.

Par suite, le propriétaire ne peut faire de travaux en modifiant l'aspect extérieur sans une autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques.

ORIGINE DE PROPRIETE

Du chef de la société DLBI SA :

La Société dénommée **DLBI SA**, venderesse, est propriétaire des biens et droits immobiliers objet des présentes par suite du transfert à son profit du patrimoine social de :

La Société dénommée **ICARE**, Société à responsabilité limitée au capital de 7.500,00 EUR, dont le siège est à CANNES (06400), 8 et 10, Avenue de la Rampe, identifiée au SIREN sous le numéro 450 988 605 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CANNES.

Laquelle société **ICARE** s'est trouvée dissoute en vertu d'une délibération en date du 25 Mai 2007 faisant suite à la cession intervenue le 3 Mai 2006 par les

associés la composant, au profit de la société **DLBI SA** de l'intégralité des 1 500 parts portant les numéros 1 à 1 500, qu'ils possédaient dans la société ICARE

En raison des faits et actes ci-dessus rapportés, la société **SARL ICARE** s'est trouvée dissoute sans qu'il soit procédé à aucune opération de liquidation, avec toutes conséquences de droit, notamment la disparition de la personnalité morale de celle-ci

La dissolution de la société **SARL ICARE** a entraîné la transmission universelle de son patrimoine à la société **DLBI SA**, associé unique personne morale, sans qu'il y ait lieu à liquidation (art 1844-5, al. 3 et 4, rédaction L. n° 88-15, 5 janv. 1988 et L. n° 2001-420, 15 mai 2001, art 103).

Ainsi que le tout est constaté aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné le 12 Juillet 2007, dont une expédition sera publiée au premier bureau des hypothèques de Grasse dès avant ou en même temps que les présentes.

Du chef de la société ICARE :

Le **BIEN** a été acquis par la société ICARE en sa qualité de marchand de biens,

Du **CENTRE HOSPITALIER DE CANNES**, établissement public de santé situé à CANNES (Alpes Maritimes), 15, Avenue des Broussailles, identifié au SIREN, sous le numéro 260 600 200.

suivant acte reçu par Maître TILLY, Notaire associé à CANNES, avec la participation de Maître Gilles de GUBERNATIS, Notaire à CARCES le 28 décembre 2006

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de UN MILLION QUATRE CENT TRENTE SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (1.437.500,00 EUR) payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance définitive.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage et constate en outre la mainlevée des « clauses d'inaliénabilité » résultant des stipulations contenues dans les actes constituant l'origine antérieure de propriété ci-après analysée, en vertu de deux jugements passés en force de chose jugée en date respectivement du 7 Janvier 2003 et du 25 Août 2004 annexés à l'acte de vente en cours d'analyse.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de Grasse, le 13 février 2007 volume 2007V, numéro 791.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les biens ci-dessus désignés appartenaient au **CENTRE HOSPITALIER DE CANNES**, par suite des faits et actes suivants

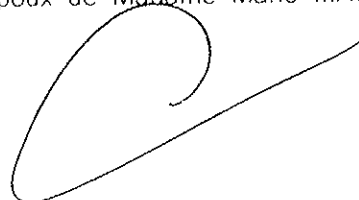
1ent) Aux termes d'un acte reçu par Maître BORNOL, notaire à CANNES le 6 avril 1845, Monsieur Jean Joseph MASSUQUE avait consenti une donation en avancement d'hoirie à ses deux enfants,

Madame Marie MASSUQUE, épouse de Monsieur Honoré Emmanuel MASSUQUE,

- et Monsieur Donat MASSUQUE,

de deux parcelles de terrain propres à recevoir des constructions, situées à CANNES, avenue de CANNES, quartier Saint Pierre.

2ent) Aux termes d'un acte reçu par ledit notaire le 28 juin 1855 contenant échange immobilier entre Monsieur Donat MASSUQUE et Monsieur Honoré Emmanuel MASSUQUE, époux de Madame Marie MASSUQUE, il a été attribué à ce dernier,



La moitié d'une maison sise à CANNES sur la rue du Quai de Saint Pierre numéro 2 et de toutes ses dépendances et des droits y attachés.

Aux termes de cet acte, il a notamment été stipulé ce qui suit littéralement reproduit :

« l'autre moitié indivise de cette maison et ses dépendances appartient à la dame Marie MASSUQUE soeur du cédant et épouse de Mr Honoré Emmanuel MASSUQUE. Cette maison a été édifée sur un terrain qui a fait partie de la donation consentie en faveur de Mr Donat MASSUQUE et de Mad Marie MASSUQUE, sa soeur, par Mr Jean Joseph MASSUQUE, leur père, suivant acte du 6 avril 1845 aux présentes écritures. Mr Donat MASSUQUE a contribué pour sa moitié aux dépenses et toutes les contributions, ainsi qu'il est établi en un acte aussi aux présentes écritures, intervenu entre ce dernier et la dame sa soeur le 26 février 1863... »

3ent) Monsieur Honoré Emmanuel MASSUQUE en son vivant propriétaire, demeurant à CANNES, époux de Madame Marie MASSUQUE est décédé à CANNES le 23 avril 1863, en l'état d'un testament authentique, enregistré, établi par Maître AYNAUD, notaire à CANNES le 10 avril 1862.

Il n'a laissé aucun ascendant ni descendant, et par conséquent aucun héritier à réserve.

Aux termes de ce testament, il a institué son épouse, Madame Marie MASSUQUE pour sa légataire universelle.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître AYNAUD, notaire à CANNES le 1er mars 1868.

Aux termes dudit testament, il a notamment été stipulé ce qui suit littéralement reproduit :

« Je lègue et laisse à l'hospice civil de la ville de Cannes, la moitié m'appartenant d'une maison sise à Cannes rue de la rampe n° 2 et dont l'autre moitié appartient à ma femme... »

Je lègue de plus à ma dite épouse l'usufruit et la jouissance sa vie durant de la moitié m'appartenant de la maison rue de la Rampe dont je viens de léguer la nue-propriété à l'Hospice.

Ledit testament contenait en outre une clause d'inaliénabilité portant sur les biens légués à l'hospice civil de la ville de CANNES.

4ent) Aux termes d'un acte reçu par ledit Maître BORNOL le 7 mai 1863,

Madame Marie MASSUQUE, veuve de Monsieur Honoré Emmanuel MASSUQUE, a fait donation entre vif au profit de l'hospice de la ville de CANNES,

De la moitié d'une maison sise à CANNES, rue de la Rampe numéro 2 et de toutes ses dépendances à l'Ouest.

Aux termes de cet acte, il a été stipulé ce qui suit littéralement reproduit :

Cette maison est montée de deux étages au-dessus du rez-de-chaussée, elle confronte au levant la rue de la rampe où est l'entrée principale de la maison, au midi un passage, la maison ARNAUD, une bâtisse de la Dame Barbe, une maison du sieur Buisson ; au nord la maison des hoirs Ardisson et autres et au une porte donnant accès aux dépendances de cette maison, lesquelles dépendances consistent à une cour intérieure, quelques petites constructions, un petit jardin en terrasse, deux puits, le tout fait partie de la présente donation. L'autre partie de cette maison a fait l'objet d'un legs en faveur de l'Hospice donataire, par le dit sieur Honoré Emmanuel MASSUQUE suivant testament du dix avril mil huit cent soixante deux reçu par ledit M° BORNOL, enregistré le vingt trois avril mil huit cent soixante trois. Par l'effet de la présente donation l'Hospice va devenir propriétaire de la totalité de cette maison, de toutes ses dépendances, droits et facultés sans exception ni réserve.

5ent) Madame Marie MASSUQUE, veuve de Monsieur Honoré Emmanuel MASSUQUE est décédée à CANNES le 20 octobre 1875, sans ascendant ni descendant, en l'état d'un testament olographe instituant un légataire universel, ainsi qu'il résulte de la copie du document d'enregistrement dudit testament au service des impôts et de la copie de la déclaration de succession établie à la suite de son

décès

Les différents actes ci-dessus visés n'ont pas été publiés au bureau des Hypothèques de GRASSE comme étant antérieurs au 1er janvier 1956.

6^{ent}) Aux termes d'un acte reçu par Maître TILLY, Notaire à CANNES le 22 avril 2005, a été procédé à la rectification d'erreur cadastrale concernant la propriété cadastrée Section BR Numéro 52 d'une superficie de 43 mètres carrés qui, depuis la rénovation du cadastre de la commune de CANNES avait été intégrée dans la patrimoine de ladite Commune alors qu'elle appartenait au CENTRE HOSPITALIER de CANNES en vertu des mêmes faits et actes que ceux ci-dessus relatés

Une expédition de cet acte a été publiée au premier Bureau des Hypothèques de Grasse, le 4 Mai 2005, Volume 2005P, numéro 3845.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions de la présente vente ont été négociés par le Cabinet KORTEN IMMOBILIER, à CANNES, 3, Boulevard Carnot titulaire d'un « **mandat de recherche** » donné par LE **BENEFICIAIRE** sous le numéro 507 en date du 16 mars 2006.

En conséquence, L'ACQUEREUR qui en a seul la charge, doit à l'agence une rémunération de QUATRE-VINGT DIX MILLE EUROS (90.000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée, incluse.

Cette rémunération a été réglée par la comptabilité de l'Office Notarial ce jour.

CONVENTIONS ANTERIEURES

Les parties déclarent que les clauses et engagements pouvant figurer dès avant ce jour dans tout acte régularisé entre elles ou document établi par elles en vue des présentes sont désormais réputés non écrits, en conséquence aucune des parties ne pourra, ce qu'elles acceptent expressément, se prévaloir ultérieurement, à quelque titre que ce soit, de clauses et engagements contraires à ceux des présentes ou de clauses et engagements ne figurant pas aux présentes.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à L'ACQUEREUR devront s'effectuer à l'adresse suivante : LA FLOTTE EN RE (17360) (FRANCE), 8, Promenade de la Côte, constituant son siège social aux termes de la loi.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à : LUXEMBOURG (LUXEMBOURG), 283, Route d'Arlon L - 1150 constituant son siège social aux termes de la loi.

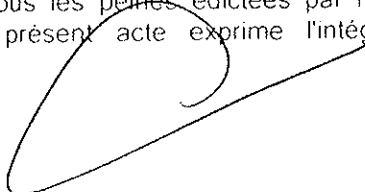
Chacune des parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

POUVOIRS

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix, elles



reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

CONCILIATION - MEDIATION

En cas de litige, les parties conviennent, préalablement à toute instance judiciaire, de soumettre leur différend à un conciliateur désigné qui sera missionné par le Président de la Chambre des Notaires.

Le Président de la Chambre pourra être saisi sans forme ni frais.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 "Informatique et Libertés" du 6 janvier 1978 modifiée, la communication de données à caractère personnel est obligatoire dans le cadre de la transmission de documents et de renseignements aux partenaires habilités du notariat, notamment les conservations des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et également d'alimentation de leurs traitements à des fins foncières, comptables et fiscales dans les cas où les conservations des hypothèques y sont autorisées par les textes en vigueur.

Le défaut de communication de ces données aura pour conséquence de ne pas permettre à l'office notarial de procéder aux diligences requises par la loi du fait des actes de vente. Cette communication est donc rendue obligatoire.

Par ailleurs certaines données descriptives et économiques contenues au présent acte sont transcrites dans une base de données immobilières, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations d'intérêt général, sous forme d'agrégats ou de statistiques.

Conformément au chapitre V section 2 de la loi précitée, toute personne dispose d'un droit d'accès aux données la concernant, d'un droit d'opposition (hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ce droit), d'un droit de modification, de correction, de mise à jour et d'effacement des données auprès de l'office notarial concerné ou via le correspondant "Informatique et Libertés" désigné par l'office.

L'office notarial est le responsable du traitement de données dont la finalité principale correspond à l'accomplissement des activités notariales du notaire auprès de ses clients, notamment de formalités d'actes. Les données à caractère personnel qui seront collectées ne seront pas transférées à des tiers autres que les partenaires habilités du notariat et ceux concourant à l'établissement de statistiques d'intérêt général.

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

CERTIFICAT DE CONFORMITE

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