101746803

SD/AM/

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF,
LE VINGT TROIS DÉCEMBRE

A SAINT ROMAIN DE COLBOSC (Seine-Maritime), 11 rue J. Lemercier, au siège de l'Office Notarial de SAINT ROMAIN DE COLBOSC, ci-après dénommé,

Maître Stéphane DUVAL, Notaire associé de la Société "Alexis OFFROY, Jean-Philippe BANEL, Stéphane DUVAL, notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un Office notarial" dont le siège est à SAINT ROMAIN DE COLBOSC (76430), 11 rue J. Lemercier,

A REÇU LE PRESENT ACTE CONTENANT CESSION DE BAIL EMPHYTEOTIQUE.

ONT COMPARU

La Société dénommée **ST LAURENT**, Société civile immobilière au capital de 304.898,03 €, dont le siège est à SAINT-LAURENT-DE-BREVEDENT (76700), chemin départemental n° 6, identifiée au SIREN sous le numéro 421573429 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LE HAVRE.

Figurant ci-après sous la dénomination : le **"CEDANT" ou "PRENEUR"**

DE PREMIERE PART

La **Commune de GAINNEVILLE**, personne morale de droit public située dans le département de la Seine Maritime, dont l'adresse est à GAINNEVILLE (76700), Hôtel de ville, identifiée au SIREN sous le numéro 217602960.

Figurant ci-après sous la dénomination : le **"CESSIONNAIRE"**

DE SECONDE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée ST LAURENT est représentée à l'acte par Monsieur Jean-Michel KOCISZEWSKI, agissant en sa qualité de gérant de ladite société et spécialement habilité à l'effet des présentes, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délibération demeurée ci-annexée après mention. ***Annexe n°1***

- La Commune de GAINNEVILLE est représentée à l'acte par Monsieur Hubert BENARD, maire de ladite commune.

DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal en date du 10 décembre 2019 visée par la sous-préfecture du HAVRE le 12 décembre 2019, dont une ampliation est annexée. ***Annexe n°2***

Il déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales ne s'est pas écoulé ; toutefois le représentant de la Commune demande à régulariser le présent acte sans attendre la justification de l'absence de recours devant le Tribunal Administratif

Il est ici précisé que la présente cession est faite concomitamment à la cession du complexe sportif sis à SAINT LAURENT DE BREVEDENT, à l'EPF NORMANDIE.

LESQUELS ont préalablement exposé ce qui suit :

E X PO S E

BAIL EMPHYTEOTIQUE

Le **BAILLEUR** a donné, suivant acte reçu par Maître Stéphane DUVAL, notaire soussigné le 10 février 2011, à bail emphytéotique au **PRENEUR** sous diverses charges et conditions, et ce pour une durée de 99 ans ayant commencé à courir le 31 octobre 2011 et devant se terminer le TRENTE OCTOBRE DEUX MIL CENT DIX, le bien ci-après désigné.

TRAVAUX

Aux termes de l'acte reçu par Maître Stéphane DUVAL, contenant BAIL EMPHYTEOTIQUE, en date du 10 février 2019, il a été indiqué ce qui suit :

« Le présent bail est consenti et accepté pour une durée maximale de quatre-vingt dix-neuf (99) années entières et consécutives prenant effet à compter de la date prévue ci-dessous pour la fin des travaux, par le ***BAILLEUR****, d'un nouveau parking sur une partie de la parcelle actuellement cadastrée section B numéro 1014 (issue de la division de la parcelle anciennement cadastré section B numéro 942), reprise au plan demeuré joint et annexé après mention ; lesdits travaux consistant en :*

- Pose de bitume avec marquage au sol,

- Pose de bordures,

- Pose d'une barrière.

- Création de soixante quatorze (74) places de parking accessibles selon le plan demeuré joint et annexé aux présentes après mention. ***(Annexe n° 2 ter)***

Il est en outre précisé que les bordures qui seront installées devront être de grandes hauteurs afin d'empêcher le passage de tout véhicule.

Il est expressément convenu entre les parties que la fin de ces travaux devra intervenir au plus tard le 31 octobre 2011 et le bail prendra effet à cette date.

Ledit bail se finira au plus tard quatre-vingt dix-neuf (99) ans après, soit le 30 octobre 2110.

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

*A l'expiration de la durée du bail, le **PRENEUR**, ou son ayant-droit, ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement. »*

LOYERS ET CHARGES

Le bail emphytéotique a été consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxe de MILLE SEPT CENTS EUROS (1.700,00 EUR) que le preneur s'oblige à payer au bailleur en son domicile en un seul termes égaux et d'avance et pour la première fois le 1er janvier 2020.

Le loyer est actuellement de, compte tenu de ses révisions, MILLE NEUF CENT SOIXANTE ET ONZE EUROS ET SOIXANTE-NEUF CENTIMES (1.971,69 EUR).

Le loyer de base ainsi fixé est révisable, annuellement, en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE.

EXECUTION DU BAIL

Le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** déclarent :

- qu'il n'y a aucune contestation dans le service et le montant des loyers ;
- qu'aucune sous-location ou droit d'occupation n'a été consenti en contravention des clauses et conditions de bail ;
- qu'aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucune dénonciation du droit au bail à construction n'a été délivrée par le **BAILLEUR**, avec lequel il n'existe aucun différend ;
- qu'aucune contravention aux clauses du bail n'a été commise susceptible de permettre au **BAILLEUR** d'invoquer une résiliation judiciaire.

Le **CEDANT** déclare avoir reçu dès avant ce jour une copie du bail à construction dont il déclare avoir connaissance. Cette copie est demeurée annexée. ***Annexe n°3***

CLAUSE DE CESSION

Le bail emphytéotique permet une libre cession.

Les présentes seront signifiées au bailleur et une copie exécutoire lui sera adressée.

La signification sera faite aux frais du cessionnaire.

Les parties de première et de seconde part sont convenues de procéder à la cession amiable entre elles du bail emphytéotique dont il s'agit.

CECI EXPOSE, il est passé à la cession de bail objet des présentes.

CESSION DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

Le CEDANT cède au CESSIONNAIRE le bail emphytéotique, aux mêmes conditions ci-dessus rappelées.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A SAINT-LAURENT-DE-BREVEDENT (SEINE-MARITIME) 76700 Route du château.

Une parcelle de terre sur laquelle est édifiée un parking

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1014		00 ha 25 a 71 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé. ***Annexe n°4***

EFFET RELATIF

1°) Acquisition suivant acte reçu par Maître Stéphane DUVAL, Notaire à SAINT-ROMAIN-DE-COLBOSC, le 31 décembre 2010, dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques du HAVRE, le 20 janvier 2011, volume 2011 P, numéro 287.

2°) Dépôt d'extrait K bis avec reprise d'engagement suivant acte reçu par Maître Stéphane DUVAL, Notaire à SAINT-ROMAIN-DE-COLBOSC, le 18 janvier 2011, dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques du HAVRE, le 20 janvier 2011, volume 2011 P, numéro 287.

DATE D'EFFET

Les parties conviennent de la présente cession du bail à construction avec effet à la date de ce jour.

PRIX

La cession est consentie et acceptée SANS CONTREPARTIE, d'un commun accord entre les parties.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le droit réel résultant du bail à construction étant inscrit à l'actif du bilan de l'entreprise du **CEDANT**, ainsi déclaré par ce dernier, la plus-value éventuelle résultant des présentes est soumise au régime des plus-values professionnelles.

DROITS DE MUTATION

Aux termes des dispositions de l'article 1378 ter du Code général des impôts :

"Les mutations de toute nature qui ont pour objet, en matière de bail à construction, de bail réel immobilier ou de bail réel solidaire, les droits du bailleur ou du preneur sont assujetties aux dispositions fiscales applicables aux mutations d'immeubles."

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

Les présentes sont en conséquence soumises aux droits d'enregistrement au taux de droit commun ainsi que prévu à l'article 1594 D du Code général des impôts.

Toutefois, Compte tenu de la qualité du **CESSIONNAIRE**, la présente cession est exonérée de droits de mutation aux termes des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Les dispositions du présent acte à publier au fichier immobilier sont exonérées de la contribution de sécurité immobilière en application des dispositions du II de l'article 879 du Code général des impôts.

CHARGES ET CONDITIONS

La cession a lieu sous les charges et conditions suivantes.

EXECUTION DES CONDITIONS DU BAIL

Le **CESSIONNAIRE** s'oblige à exécuter à compter de son entrée en jouissance toutes les charges et conditions du bail de manière à ce que le **CEDANT** ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet, notamment en ce qui concerne le règlement des loyers.

Le **PRENEUR** déclare être à jour du paiement de ses loyers et des charges, ce que le **BAILLEUR** reconnaît, et rester devoir au jour ci-après fixée pour la cession, la somme de, prorata temporis, **43,21 euros** dont les parties déclarent s'effectuer le règlement directement entre elles.

SORT DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions édifiées par le **PRENEUR**, **CEDANT** aux présentes, ou ses ayants-cause et tous aménagements réalisés par lui sur le terrain loué, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, ressortant désormais de la responsabilité du **CESSIONNAIRE**, sans qu'il soit besoin d'aucun autre acte pour constater cela.

En fin de bail, que ce soit au jour de la résiliation du bail ou de l'arrivée de son terme, les constructions, qu'elles aient été édifiées par le **CEDANT** ou le **CESSIONNAIRE**, reviendront au **BAILLEUR** sans indemnité.

Le **CEDANT** déclare n'avoir réalisé aucune construction à ce jour.

Le **CESSIONNAIRE** prendra les constructions et les aménagements dans l'état où elles se trouveront au jour de la prise d'effet des présentes. Il est tenu du maintien des constructions en bon état d'entretien et des réparations de toute nature.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le **CEDANT**, pouvant grever de privilèges et d'hypothèques son droit au présent bail à construction et les constructions qu'il a fait édifier sur le terrain qui en est l'objet, déclare à ce sujet qu'il n'a conféré aucune inscription.

Il résulte d'un état hypothécaire certifié à la date du 18 octobre 2019 prorogé le 12 décembre 2019.

Cet état est annexé. ***Annexe n°5***

SERVITUDES

Rappel de servitude :

Aux termes d'un acte reçu par Maître François-Régis de GRIMAUDET de ROCHEBOUET, Notaire à MONTIVILLIERS, le 9 janvier 1999, contenant vente par la SCI DU CENTRE SPORTIF DE SAINT LAURENT DE BREVEDENT au profit de la SCI SAINT LAURENT de l'immeuble cadastré section B numéro 943 pour une contenance de cinq hectares cinquante trois ares treize centiares (05ha 53a 13ca), il a été créé les servitudes suivantes, ci-après littéralement rapportées :

" CREATION DE SERVITUDES

I – SERVITUDE D'ALIMENTATION EDF – GDF

Il est ici précisé que le surplus de l'ensemble sportif restant appartenir à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU CENTRE SPORTIF DE SAINT LAURENT DE BREVEDENT, consistant en des bâtiments de sport et de piscine est alimenté en

électricité et en gaz. Les transformateurs (EDF) et compteur (GAZ) avec armoires sont situés dans le pavillon compris dans la présente vente.

D'un commun accord entre les parties la SOCIETE CIVILE IMMOBLIERE DU CENTRE SPORTIF DE SAINT LAURENT DE BREVEDENT bénéficiera de ces alimentations en électricité et en gaz par les réseaux existants.

Il est en conséquence concédé au profit de l'immeuble restant appartenir au vendeur cadastré section B numéro 942 sur l'immeuble présentement vendu, cadastré section B numéro 943 une servitude d'accès aux réseaux EDF et GDF existants avec armoires.

CONDITION D'EXERCICE :

Le pavillon dans lequel existent les transformateur et compteur dont s'agit est matérialisé sous une teinte bleue hachurée au plan qui demeurera ci-joint et annexé après mention.

Il devra être laissé un libre accès à tous préposés EDF – GDF pour l'entretien, le remplacement éventuel des compteurs et transformateurs dont la remise en état après tous travaux seront à la charge des immeubles profitant de ces alimentations aux réseaux publics.

La réalisation de nouveaux branchements desservant la partie vendue sera réalisée par le vendeur à ses frais.

FONDS SERVANT :

Parcelle cadastrée section B numéro 943 lieudit " 2 route du Château " pour une contenance de 5ha 53a 13ca, appartenant au vendeur ainsi qu'il sera dit ci-après en l'origine de propriété qui va suivre et vendue par les présentes.

FONDS DOMINANT :

Parcelle cadastrée section B numéro 942 lieudit " 4 route du Château " pour une contenance de 1ha 93a 59ca, appartenant au vendeur ainsi qu'il sera dit ci-après en l'origine de propriété qui va suivre.

PRIX : La présente constitution de servitude a lieu à titre gratuit, mais pour les besoins de la publicité foncière, elle est évaluée à la somme de mille francs (1.000 frs).

II – SERVITUDE D'ALIMENTATION EAU

A) – Il est ici précisé que l'alimentation en eau de l'ensemble sportif acquis par l'ACQUEREUR se fera au moyen du compteur situé au " sud ouest " du parking dépendant de l'immeuble restant appartenir au vendeur, cadastré section B numéro 942 au moyen de canalisations existantes.

CONDITION D'EXERCICE :

L'implantation de ce compteur est matérialisée sous une teinte grise au plan qui demeurera ci-joint et annexé après mention.

Il devra être laissé un libre accès à tous préposés des services des eaux pour l'entretien, le remplacement éventuel de ce compteur dont la remise en état après tous travaux sera à la charge des immeubles profitant de cette alimentation.

FONDS SERVANT :

Parcelle cadastrée section B numéro 942 lieudit " 4 route du Château " pour une contenance de 1ha 93a 59ca, appartenant au vendeur ainsi qu'il sera dit ci-après en l'origine de propriété qui va suivre.

FONDS DOMINANT :

Parcelle cadastrée section B numéro 943, lieudit " 2 route du Château " pour une contenance de 5ha 53a 13ca, appartenant au vendeur ainsi qu'il sera dit ci-après en l'origine de propriété qui va suivre et vendue par les présentes.

PRIX : La présente constitution de servitude a lieu à titre gratuit mais pour les besoins de la publicité foncière, elle est évaluée à la somme de mille francs (1.000 frs).

B) – Il est ici précisé qu'il existe dans l'angle " Nord " de l'immeuble restant appartenir au vendeur, cadastré section B numéro 942 un compteur eau.

D'un commun accord entre les parties, l'ACQUEREUR pourra se brancher sur ce compteur afin de bénéficier de cette alimentation en eau.

CONDITION D'EXERCICE :

L'implantation de ce compteur est matérialisée sous une teinte jaune au plan qui demeurera ci-joint et annexé après mention.

Il devra être laissé un libre accès à tous préposés des services des eaux pour l'entretien, le remplacement éventuel de ce compteur dont la remise en état après tous travaux sera à la charge des immeubles profitant de cette alimentation.

FONDS SERVANT :

Parcelle cadastrée section B numéro 942 lieudit " 4 route du Château " pour une contenance de 1ha 93a 59ca, appartenant au vendeur ainsi qu'il sera dit ci-après en l'origine de propriété qui va suivre.

FONDS DOMINANT :

Parcelle cadastrée section B numéro 943 lieudit " 2 route du Château " pour une contenance de 5ha 53a 13ca, appartenant au vendeur ainsi qu'il sera dit ci-après en l'origine de propriété qui va suivre et vendue par les présentes.

PRIX : La présente constitution de servitude a lieu à titre gratuit mais pour les besoins de la publicité foncière, elle est évaluée à la somme de mille francs (1.000 frs).

III – PARKING

Sous ce titre, il est ici précisé qu'il existe à " l'ouest " de l'unité foncière conservée par le vendeur, cadastrée section B numéro 942, des emplacements de parking existant, il a convenu ce qui suit d'un commun accord

CONDITION D'EXERCICE :

L'implantation de ce parking est matérialisé sous la mention " Parkings " au plan qui demeurera ci-joint et annexé après mention.

L'usage de ce parking sera commun entre le vendeur et l'acquéreur de jour comme de nuit, à charge pour l'acquéreur de verser une redevance annuelle de 10.000 Francs, correspondant à une participation forfaitaire aux frais d'entretien ; ladite somme indexée sur l'indice du coût de la construction.

Compte tenu de ce qui précède et de la participation mise à la charge de l'acquéreur, l'ensemble des charges d'entretien et la réfection des parkings seront à la charge exclusive de société venderesse.

FONDS SERVANT :

Parcelle cadastrée section B numéro 942 lieudit " 4 route du Château " pour une contenance de 1ha 93a 59ca, appartenant au vendeur ainsi qu'il sera dit ci-après en l'origine de propriété qui va suivre;

FONDS DOMINANT :

Parcelle cadastrée section B numéro 943 lieudit " 2 route du Château " pour une contenance de 5ha 53a 13ca, appartenant au vendeur ainsi qu'il sera dit ci-après en l'origine de propriété qui va suivre et vendue par les présentes.

PRIX : La présente constitution de servitude a lieu à titre gratuit mais pour les besoins de la publicité foncière, elle est évaluée à la somme de mille francs (1.000 frs).

IV – CLOTURES ET SERVITUDE DE PASSAGE CONCERNANT LA VOIRIE

Sous ce titre et d'un commun accord entre les parties, la clôture à édifier entre le fonds restant appartenir a la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU CENTRE SPORTIF DE SAINT LAURENT cadastré section B numéro 942 et celui présentement vendu à l'acquéreur cadastré section B numéro 943 sera établie aux frais et à la charge exclusive de la Société venderesse ainsi que ses représentants l'y obligent. Il s'agira d'un grillage plastifié vert de deux mètres de haut sur lequel les filets installés par l'acquéreur pourront s'appuyer.

En outre, l'acquéreur bénéficiera d'un droit de passage sur les voiries du parking ainsi que sur la voirie aboutissant au terrain de football longeant la limite " Sud " de l'immeuble restant appartenir à la Société venderesse, cadastré section B numéro 942.

CONDITION D'EXERCICE :

L'assiette de cette servitude de passage figure sous mention " Voirie " au plan ci-joint et annexé après mention.

Elle s'exercera de jour et de nuit, pour tous usages et nécessités avec tous moyens de locomotion actuels et futurs.

Il ne devra jamais être déposé quoi que ce soit, objets mobiliers, matériaux, détritus sur le sol de la parcelle de terrain à usage de voirie grevée de la servitude de passage et aucun véhicule quel qu'il soit ne devra y stationner même temporairement. L'entretien du sol de la parcelle grevée par ladite servitude sera à la charge de la société venderesse.

L'accès en limite de propriété sera réalisé par le vendeur. Il s'agira d'une barrière métallique correspondant à la largeur de la chaussée.

FONDS SERVANT :

Parcelle cadastrée section B numéro 942 lieudit " 4 route du Château " pour une contenance de 1ha 93a 59ca, appartenant au vendeur ainsi qu'il sera dit ci-après en l'origine de propriété qui va suivre.

FONDS DOMINANT :

Parcelle cadastrée section B numéro 943 lieudit " 2 route du Château " pour une contenance de 5ha 53a 13ca, appartenant au vendeur ainsi qu'il sera dit ci-après en l'origine de propriété qui va suivre et vendue par les présente.

PRIX : La présente constitution de servitude a lieu à titre gratuit mais pour les besoins de la publicité foncière, elle est évaluée à la somme de mille francs (1.000 frs). "

Aux termes d'un acte reçu par Maître Stéphane DUVAL notaire à SAINT ROMAIN DE COLBOSC, en date du 10 février 2011, il a été constaté à la renonciation à cette servitude dont la teneur est ci-après littéralement rapportée :

PROPRIETAIRE DU FONDS DOMINANT :

*La Société dénommée **ST LAURENT**, Société civile au capital de 304.898,03 €, dont le siège est à SAINT-LAURENT-DE-BREVEDENT (76700), chemin départemental n° 6, identifiée au SIREN sous le numéro 421573429 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LE HAVRE, sus-nommée.*

Représentée par Monsieur Jean-Michel KOCISZEKWSKI, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT :

*La Société dénommée **RESIDENCE DU CHATEAU**, Société à responsabilité limitée au capital de 1.500,00 €, dont le siège est à FONTAINE-LA-MALLET (76290), 24 rue de la Fontaine aux Cailloux, identifiée au SIREN sous le numéro 529177040 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LE HAVRE, sus-nommée.*

Représentée par Monsieur et Madame Fabrice DUQUENOY, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

DESIGNATION DES BIENS CONCERNES :

FONDS DOMINANT

A SAINT-LAURENT-DE-BREVEDENT (76700), route du Château, Chemin départemental n° 6.

UNE PARCELLE DE TERRAIN.

Cadastré :

Préfixe	*Section*	*N°*	*Lieudit*	*Surface*
	B	*943*	*22 route du Château*	*05ha 53a 13ca*

Effet relatif :

** Acquisition suivant acte reçu par Maître François-Régis de GRIMAUDET de ROCHEBOUET, Notaire à MONTIVILLIERS, le 9 janvier 1999, dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de LE HAVRE, le 5 mars 1999, volume 1999 P, numéro 1099.*

** Dépôt d'extrait K bis avec reprise des engagements suivant acte reçu par Maître VAILLANT, Notaire au HAVRE, le 27 mai 1999, dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de LE HAVRE, Le 5 juillet 1999, volume 1999 P, numéro 2995.*

FONDS SERVANT

A SAINT-LAURENT-DE-BREVEDENT (SEINE-MARITIME) (76700) Route du Château, Chemin départemental n° 6,

UNE PARCELLE DE TERRAIN édifiée d'un bâtiment d'ensemble d'une surface d'environ 4.200 m², comprenant :

1°) Une partie accueil et services administratifs composé de :

- entrée, accueil, cafétéria avec bar, salle de réunion, bureaux, sanitaires, bibliothèque

2°) Au rez-de-chaussée : une piscine, bassin de 25 x 15, petit bassin de 12 x 5, vestiaires et sanitaires, local maîtres-nageurs, infirmerie et local entretien,

- au sous-sol : chaufferie, couloir technique et deux stands de tir : un de 50 mètres

3°) Une salle omnisports avec vestiaires et sanitaires au rez-de-chaussée :

- au sous-sol : couloir technique et stand de tir : 50 mètres et un de 10 mètres

4°) Au rez-de-chaussée : une salle de judo, vestiaires et sanitaires une salle de tennis de table, locaux de rangements et atelier.

5°) En extérieur un parking.

Cadastré :

Préfixe	*Section*	*N°*	*Lieudit*	*Surface*
	B	*1013*		*01ha 65a 58ca*
	B	*1014*		*00ha 25a 71ca*

Effet relatif :

1°) Acquisition suivant acte reçu par Maître Stéphane DUVAL, Notaire à SAINT-ROMAIN-DE-COLBOSC, le 31 décembre 2010, dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques du HAVRE, le 20 janvier 2011, volume 2011 P, numéro 287.

2°) Dépôt d'extrait K bis avec reprise d'engagement suivant acte reçu par Maître Stéphane DUVAL, Notaire à SAINT-ROMAIN-DE-COLBOSC, le 18 janvier 2011, dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques du HAVRE, le 20 janvier 2011, volume 2011 P, numéro 287.

3°) Procès-verbal de cadastre en cours de publication au deuxième bureau des hypothèques de LE HAVRE.

RENONCIATION A SERVITUDE

*Les représentants de la société dénommée **ST LAURENT**, sus-nommée, propriétaire du fonds dominant, déclarent par les présentes renoncer purement, simplement et définitivement en faveur de l'immeuble appartenant à la société dénommée **RESIDENCE DU CHATEAU**, propriétaire du fonds servant, à la servitude de parking, énoncée au paragraphe III de l'exposé qui précède, constituée et organisée conventionnellement aux termes d'un acte reçu par Maître François-Régis de GRIMAUDET de ROCHEBOUET, Notaire à MONTIVILLIERS, le 8 janvier 1999, dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques du HAVRE, le 5 mars 1999, volume 1999 P, numéro 1099.*

*Cette renonciation, sans indemnité, ni aucune contrepartie, est acceptée par Monsieur et Madame Fabrice **DUQUENOY**, agissant au nom et pour le compte de la société dénommée **RESIDENCE DU CHATEAU**, en sa qualité de propriétaire actuel du fonds grevé de cette servitude ; lequel se trouve désormais affranchi de celle-ci.*

Cette renonciation ne concerne que la servitude de parking énoncée au paragraphe III de l'exposé qui précède.

Réserve expresse étant faite des autres servitudes énoncées aux paragraphes I ; II et IV de l'exposé qui précède, en ce qu'elles continuent de grever la parcelle appartenant à la société dénommée ***RESIDENCE DU CHATEAU****, cadastrée section B numéros 1013 et 1014 constituant le fonds servant*

Etant ici précisé que cette renonciation sera effective dès la fin des travaux de création d'un nouveau parking sur la parcelle cadastrée section B numéro 1014, reprise au plan demeuré joint et annexé après mention ; lesdits travaux consistant en :

- Pose de bitume avec marquage au sol,

- Pose de bordures,

- Pose d'une barrière.

- Création de soixante quatorze (74) places de parking accessibles selon le plan demeuré joint et annexé aux présentes après mention. ***(Annexe n° 2 ter)***

Il est en outre précisé que les bordures qui seront installées devront être de grandes hauteurs afin d'empêcher le passage de tout véhicule.

GARANTIE DU CONSTRUCTEUR

Le **CESSIONNAIRE** bénéficie des garanties prévues par les articles 1792, 1792-2, 1792-3 du Code civil en ce que ces garanties peuvent encore exister compte tenu des délais fixés par l'article 1792-4-1 du Code civil.

Article 1792

Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

Article 1792-2

La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.

Article 1792-3

Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception.

Article 1792-4-1

Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.

ASSURANCE MULTIRISQUE IMMEUBLE

Le **CESSIONNAIRE** devra poursuivre, à compter du jour du transfert de propriété, la police d'assurance garantissant actuellement le **BIEN** souscrite directement par le **CEDANT**, et ce conformément aux dispositions de l'article L 121-10

du Code des assurances, sauf à en souscrire une nouvelle sans que les garanties de celle-ci soient moindres que celles de l'assurance originaire.

SITUATION LOCATIVE

Le **CEDANT** atteste que le **BIEN** est libre de tous baux, locations ou conventions d'occupation ou engagement quelconque à ce sujet.

A l'expiration du bail par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques prennent fin de plein droit.

CONTRAT DE FOURNITURES DE FLUIDES, DE MAINTENANCE, D'ENTRETIEN ET D'EXPLOITATION

Le **CESSIONNAIRE** fera son affaire de la continuation à ses frais de tous contrats relatifs à la fourniture de fluides, de maintenance, à l'entretien et à l'exploitation. Il sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du **CEDANT** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé.

IMPOTS

Le **CESSIONNAIRE** fera son affaire personnelle des impôts grevant le bien dont il s'agit de sorte que le **PRENEUR** ne soit ni inquiété ni recherché. Il est tenu de toutes les charges, taxes et impôts relatifs tant aux constructions qu'au terrain.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m3).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.

- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.

- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé. ***Annexe n°6***

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres 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.

ORIGINE DE PROPRIETE

1°) Ledit **BIEN** appartient à la société dénommée **RESIDENCE DU CHATEAU** sus-nommée, pour l'avoir acquis de Monsieur et Madame Fabrice DUQUENOY, demeurant à FONTAINE-LA-MALLET (76290), 24 rue aux Cailloux, aux termes d'un acte reçu par Maître Stéphane DUVAL, Notaire à SAINT-ROMAIN-DE-COLBOSC, le 31 décembre 2010.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé, pour partie, comptant par la comptabilité du Notaire sus-nommé, et stipulé payable, pour le surplus, dans les trois ans de la régularisation authentique de l'acte, soit au plus tard le 30 décembre 2013.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au deuxième bureau des hypothèques du HAVRE, le 20 janvier 2011, volume 2011 P, numéro 287.

2°) Aux termes d'un acte reçu par Maître Stéphane DUVAL, Notaire à SAINT-ROMAIN-DE-COLBOSC, le 18 janvier 2011, il a été procédé au dépôt au rang de ses minutes de l'extrait K bis de la société dénommée **RESIDENCE DU CHATEAU**, avec reprise d'engagement.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au deuxième bureau des hypothèques du HAVRE, le 20 janvier 2011, volume 2011 P, numéro 288.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité et caractéristiques sont parfaitement exactes.

- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de contracter par suite de redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, régime de protection quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné tant par la production des pièces d'état civil des représentants que des extraits d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés et certificats de non-faillite.

- Que les délibérations visées aux présentes ont été inscrites au registre des délibérations de chacune des sociétés.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, chacune des parties élit domicile en son adresse indiquée en tête des présentes.

PUBLICITE FONCIERE

Les présentes seront soumises à la formalité de la publicité foncière auprès du service de la publicité foncière de LE HAVRE 2.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le **CESSIONNAIRE**.

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 de l'indemnité pouvant être convenue ; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant modification des conditions économiques convenues.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc 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.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les Offices notariaux participant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux

mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : Etude de Maîtres Alexis OFFROY, Jean-Philippe BANEL, Stéphane DUVAL, Notaires associés à SAINT ROMAIN DE COLBOSC (Seine-Maritime), 11 rue J. Lemercier. Téléphone : 02.35.20.50.05 Télécopie : 02.35.20.02.70 Courriel : scp.chatellin-morvan@notaires.fr .

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

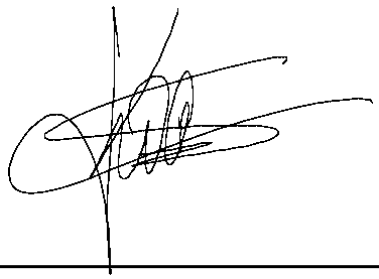
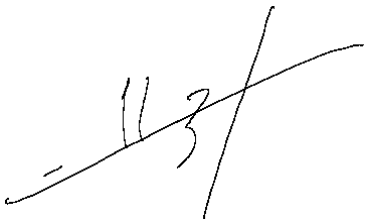
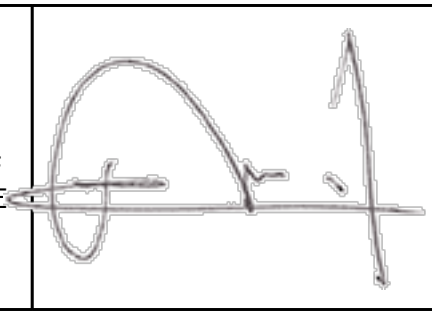
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

M. KOCISZEWSKI Jean-Michel agissant en qualité de représentant a signé à SAINT ROMAIN DE COLBOSC le 23 décembre 2019	
M. BENARD Hubert agissant en qualité de représentant a signé à SAINT ROMAIN DE COLBOSC le 23 décembre 2019	
et le notaire Me DUVAL STÉPHANE a signé à SAINT ROMAIN DE COLBOSC L'AN DEUX MILLE DIX NEUF LE VINGT TROIS DÉCEMBRE	

ACTE DE CESSION DE BAIL EMPHYTEOTIQUE PAR LA SOCI2T2 D2NOMM2E ST LAURENT EN DATE DU 23 DÉCEMBRE 2019 DEPOSE

ATTESTATION RECTIFICATIVE

Dépôt en date du 17 février 2020, sous le numéro 2020D00325, volume 2020P, numéro 00207.

Comme suite à la notification préalable à un rejet de la formalité en date du 7 février 2020, numéro 7604P05 2020/0048.

Maître Stéphane DUVAL Notaire associé de la Société "Alexis OFFROY, Jean-Philippe BANEL, Stéphane DUVAL, notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un Office notarial" dont le siège est à SAINT ROMAIN DE COLBOSC (76430), 11 rue J. Lemercier.

ATTESTE qu'il y a lieu d'apporter à l'acte ci-dessus visé, les rectifications suivantes :

Au lieu de lire :

page 2

BAIL EMPHYTEOTIQUE

Le BAILLEUR a donné, suivant acte reçu par Maître Stéphane DUVAL, notaire soussigné le 10 février 2011, à bail emphytéotique au PRENEUR sous diverses charges et conditions, et ce pour une durée de 99 ans ayant commencé à courir le 31 octobre 2011 et devant se terminer le TRENTE OCTOBRE DEUX MIL CENT DIX, le bien ci-après désigné.

Il y a lieu de lire :

page 2

BAIL EMPHYTEOTIQUE

Le BAILLEUR a donné, suivant acte reçu par Maître Stéphane DUVAL, notaire soussigné le 10 février 2011, publié au service de la publicité foncière du HAVRE (2ème Bureau) le 17 mars 2011 volume 2011P numéro 1456, à bail emphytéotique au PRENEUR sous diverses charges et conditions, et ce pour une durée de 99 ans ayant commencé à courir le 31 octobre 2011 et devant se terminer le TRENTE OCTOBRE DEUX MIL CENT DIX, le bien ci-après désigné.

FAIT A SAINT ROMAIN DE COLBOSC (Seine-Maritime),

LE 9 mars 2020.

Signée électroniquement par Me DUVAL STÉPHANE le 10 mars 2020