

ANNEXE 2.

JUSTIFICATIF DE LA MAÎTRISE FONCIÈRE.

Leopold

03.05.01

N° *188* VENTE : SCI LEOPOLD-SARL ITALMARBLE POCAI



005836

BEZIERS COMM
-3 MAI 2001

L'AN DEUX MILLE UN
Le TROIS MAI
A AUTIGNAC (34480), en l'étude,
Maître Michel MAS, Notaire à la résidence d'AUTIGNAC (Hérault),
soussigné,

A reçu en la forme authentique, le présent acte de VENTE D'IMMEUBLE, à la
requête des personnes ci-après dénommées, avec la participation de Maître Patrick
MOULAL, notaire à FLORENSAC (34510).

IDENTIFICATION DES PARTIES

COPIE

VENDEUR

La Société "LEOPOLD", société civile immobilière au capital de 1.137.500
francs, dont le siège est à 34265 MONTPELLIER CEDEX 2, 26 allée Jules
Milhau, (anciennement à 34000 MONTPELLIER, 6 Esplanade de l'Europe)
inscrite au répertoire prévu par le décret n°73-314 du 14 mars 1973 modifié,
portant création d'un système national d'identification et d'un répertoire des
entreprises et de leurs établissements sous le numéro S. I. R. E. N. 419 700 141,
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER, sous
le numéro D 419 700 141.

Ci-après dénommée le "Vendeur".

ACQUEREUR

La Société "ITALMARBLE POCAI", société à responsabilité limitée au
capital de 60.000.000 liras, dont le siège est à 55045 PIETRASANTA (Italie), 15
Via Delle Iare, inscrite auprès du tribunal de LUCCA (Italie), sous le numéro
14440 du registre des sociétés, code fiscal 01180390468, et inscrite au répertoire
prévu par le décret n°73-314 du 14 mars 1973 modifié, portant création d'un
système national d'identification et d'un répertoire des entreprises et de leurs
établissements sous le numéro S. I. R. E. N. 339 495 939, immatriculée au
Registre du Commerce et des Sociétés de BEZIERS, sous le numéro B 339 495
939.

Ci-après dénommée "L'Acquéreur".

0 4

PRESENCES OU REPRESENTATIONS DES PARTIES

La société LEOPOLD, Vendeur aux présentes est représentée par Monsieur Jacques ROUSTAN, dirigeant de sociétés, demeurant à SAINT MARTIN (Guadeloupe), lotissement des Terres Basses, agissant en qualité d'associé de ladite société, et ayant tous les pouvoirs à l'effet des présentes, en vertu d'une délibération de l'assemblée générale ordinaire, en date du 18 décembre 2000, dont une copie, certifiée conforme, est demeurée annexée au présent acte.

Il est précisé que la dénomination le "Vendeur" s'appliquera tant à la Société LEOPOLD qu'à son représentant.

La société ITALMARBLE POCAL, Acquéreur aux présentes est représentée par Monsieur Giuliano POCAL, demeurant à PIETRASANTA (Italie), Via delle lare , agissant en qualité de gérant, et ayant tous les pouvoirs à l'effet des présentes, en vertu d'une délibération de l'assemblée générale ordinaire, en date du 19 décembre 2000, dont une copie du procès-verbal, certifiée conforme, est demeurée annexée au présent acte.

Il est précisé que la dénomination "l'Acquéreur" s'appliquera tant à la Société S.A.R.L. ITALMARBRE qu'à son représentant.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE DES PARTIES

Les représentants des sociétés déclarent :

- que les sièges sociaux des sociétés sont situés en France pour la société LEOPOLD, et en Italie pour la société ITALMARBLE POCAL.
- que les sociétés n'ont jamais fait l'objet d'une action en nullité et ne sont pas en état de dissolution anticipée,
- qu'aucun des dirigeants sociaux de l'une ou l'autre des sociétés n'est frappé d'une interdiction d'exercer son mandat social,
- que les sociétés ne sont pas en état de cessation des paiements, liquidation des biens, règlement ou redressement judiciaire.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en l'étude du Notaire.

Pour la validité de toutes inscriptions à prendre au premier bureau des hypothèques de BEZIERS, en vertu du présent acte, domicile est élu en l'étude du notaire soussigné.

EXPOSE PREALABLE

Par les présentes, les personnes dénommées ci-dessus au paragraphe IDENTIFICATION DES PARTIES, conviennent ce qui suit :

VENTE

Le Vendeur, cède, sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière et sous les conditions particulières éventuellement prévues plus loin, à L'Acquéreur, qui accepte, les biens dont la désignation suit :

DESIGNATION DES BIENS VENDUS
Commune de LAURENS (Hérault)

Lieudit	Section	Numero	Nature	Contenance
Le Causse	C	757	Carrière et bâtiments	1 ha 28 a 50 ca
Le Causse	C	753	Lande	71 a 00 ca
Bois de Fouissan	C	292	Bois de chênes verts	13 ha 92 a 40 ca
TOTAL				15 ha 91 a 90 ca

EFFET RELATIF

Le titre du vendeur, dont l'analyse est faite au paragraphe "ORIGINE DE PROPRIETE", résulte d'un acte reçu par Me MOUJAL, notaire à FLORENSAC, le 9 juillet 1998, publié au premier bureau des hypothèques de BEZIERS, le 3 septembre 1998, volume 1998 P n° 6883.

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

La vente est consentie et acceptée sous les charges et conditions énoncées plus loin, étant précisé qu'aucune d'entre elles :

- ne nécessite une publication au Fichier Immobilier,
- n'entraîne la perception distincte de taxe ou de salaire.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Les biens vendus sont libres de tout contrat d'affichage. Ils sont actuellement loués à la société créée de fait "COLLIGNON P. et RUELA J.", dont le siège est à AUTIGNAC (34480), 1 bis rue Poujade, en vertu d'une convention d'occupation précaire en date à MONTPELLIER, du 11 octobre 1993, qui a fait l'objet d'un avenant en date à MONTPELLIER du 24 septembre 1998, et à AUTIGNAC du 1er octobre 1998.

Le transfert de propriété a lieu ce jour.

L'entrée en jouissance a eu lieu le 1er janvier 2001 par la perception des loyers.

PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT

La vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de SIX CENT MILLE FRANCS (600 000,00 F.).

A titre d'information il est indiqué que cette somme correspond à la contre valeur de QUATRE-VINGT-ONZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-NEUF EUROS ET QUARANTE ET UN CENTS (91 469.41 €), un euro valant 6,55957 francs.



BEZIERS 09887

-3 MAI 2001

COPIE

0 4

MODALITES DE PAIEMENT

L'Acquéreur s'oblige à payer le prix de vente en 2 annuités égales d'un montant de TROIS CENT MILLE FRANCS (300.000 francs) chacune, comprenant l'amortissement du capital.

Intérêts

Toutes les sommes dues en vertu des présentes, seront productives d'intérêts au taux de 5%, par an, soit TRENTE MILLE FRANCS (30.000 Francs), la première année, et QUINZE MILLE FRANCS (15.000 Francs), la seconde année.

En cas de non paiement d'une année entière d'intérêts, ceux échus se capitaliseront et produiront eux-mêmes des intérêts, aux mêmes taux et conditions.

Taux effectif global : 8,57 % (comprenant le taux d'intérêt de 5 % et l'incidence des frais d'acte sur la prise de garantie soit 3,57 %)

Date des échéances

La première échéance, d'un montant de TROIS CENT TRENTE MILLE FRANCS (330.000 Francs), aura lieu le 31 décembre 2001.

Et la dernière, d'un montant de TROIS CENT QUINZE MILLE FRANCS (315.000 Francs), le 31 décembre 2002.

Privilège et action résolutoire

A la garantie du paiement du solde du prix de vente, ainsi que du paiement de tous frais et accessoires, les biens et droits immobiliers vendus demeureront affectés par privilège spécial réservé au profit du Vendeur, en application de l'article 2103-1 du Code Civil, indépendamment de l'action résolutoire.

Conformément à l'article 2108 du Code Civil, le privilège de vendeur, sera inscrit au premier bureau des hypothèques de BEZIERS dans le délai de deux mois de la date du présent acte.

Cette inscription aura effet jusqu'au 31 décembre 2004.

INFORMATION SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions légales relatives à la taxation des plus-values immobilières.

Le représentant du Vendeur déclare :

- que la société venderesse a son siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes,

- qu'elle dépend, pour ses déclarations de revenus, du Service des Impôts de MONTPELLIER,

- que les associés de la société ont leur adresse fiscale à MONTPELLIER EST, Centre Administratif Chaptal, pour Madame Anne-Marie SERVEILLE, et Mesdemoiselles Aude et Bénédicte ROUSTAN, et à BASSE TERRE (97100), Centre des Impôts Desmarais, pour Monsieur Jacques ROUSTAN.

MPB34052



- Et que l'immeuble vendu a été apporté pour la valeur de 600.000 francs, suivant acte du 9 juillet 1998, analysé dans l'origine de propriété.

DECLARATIONS FISCALES

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 biens ci-dessus désignés étant achevés depuis plus de cinq ans.

La présente vente est donc soumise à l'impôt sur les mutations à titre onéreux au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts.

005842



SECRET

-3 MAI 2004

CALCUL DES DROITS

Assiette générale : 600 000 F.	
. Taxe Départementale (3,6 %) :.....	21 600 F.
. Taxe Communale (1,20 %) :.....	7 200 F.
. Taxe de recouv.(2,50 % sur Taxe dép.):.....	540 F.
. TOTAL :.....	<u>29 340 F.</u>

FIN DE PARTIE NORMALISEE

INFORMATIONS SUR LES DISPOSITIONS D'URBANISME

Le Vendeur et l'Acquéreur dispensent le Notaire rédacteur de requérir, préalablement à la signature de l'acte, un certificat ou une note de renseignements d'urbanisme concernant les biens vendus.

L'Acquéreur déclare connaître parfaitement ces biens. Il ajoute avoir pris par lui-même tous renseignements relatifs aux règles d'urbanisme.

Le Vendeur et l'Acquéreur déchargent le Notaire rédacteur de toute responsabilité, à ce sujet.

COPIE

ESPACE NATUREL SENSIBLE - DROIT DE PREEMPTION

Les biens vendus sont situés :

- dans la zone créée sur le territoire de la commune de LAURENS (Hérault), en application de l'article L 142-3 du Code de l'Urbanisme relatif aux espaces naturels sensibles des départements,

- en dehors de la zone de compétence du Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres.

La déclaration d'intention d'aliéner prévue par la loi a été adressée à Monsieur le Président du Conseil Général du département le 20 novembre 2000 par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Un double de cette déclaration est demeuré ci-annexé.

Les titulaires du droit de préemption et du droit de substitution ont renoncé à leurs droits aux termes de deux lettres qui sont demeurées ci-annexées.

droit de préemption de la SAFER.

Conformément à la loi, le projet de la présente mutation a été notifié, pour ordre, à la SAFER, par pli recommandé avec demande d'avis de réception en date du 20 novembre 2000.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les parcelles présentement vendues appartiennent à la société **LE MOULIN**, société vendeuse aux présentes, pour lui avoir été apportées, par Monsieur Jacques Henri Léopold ROUSTAN, né à LAURENS (Hérault), le 21 avril 1946, aux termes de ses statuts établis suivant acte reçu par Maître Patrick MOULAL, notaire associé à FLORENSAC, le 9 juillet 1998, publié au premier bureau des hypothèques de BEZIERS, le 3 septembre 1998, volume 1998 P, numéro 6883.