

**CONVENTION PRELIMINAIRE
CAP TERRAIN / AUDITECH**

réf : A 2016 16881 / ADB/BB

L'AN DEUX MIL SEIZE
Le NEUF NOVEMBRE

Maître Alain DEBADIER, notaire soussigné en qualité d'associé de la Société Civile Professionnelle dénommée "Hervé GUEROULT, Alain DEBADIER et Gonzague LAMORIL, notaires" titulaire d'un office notarial dont le siège est à ROUEN (Seine-Maritime), 20 Boulevard des Belges,

Avec la participation de Maître Jean-Christophe PICOT, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle titulaire d'un office notarial dénommée Maîtres PICOT Jean-Christophe, HOULIERE Christian, ALZAY Laurent, POISSON-LECLERC Guillaume, dont le siège est à ROUEN (76000), 31 boulevard de l'Yser, assistant le réservataire,

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

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Réservant

La société dénommée "CAP TERRAIN",
Société à responsabilité limitée au capital de QUARANTE-DEUX MILLE EUROS (42.000,00 €), dont le siège social est à SAINTE MARIE DES CHAMPS (76190), rue de la Pépinière.

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROUEN et identifiée sous le numéro SIREN 529 224 628.

**Ladite société ci-après désignée "LE RESERVANT"
D'UNE PART**

2) Réservataire

La société dénommée "ZETA",
Société par actions simplifiée au capital de MILLE EUROS (1.000,00 €), dont le siège social est à BOOS (76520), 36 rue de la Forge Féret.

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROUEN et identifiée sous le numéro SIREN 823 169 586.

**Ladite société ci-après désignée "LE RESERVATAIRE"
D'AUTRE PART**

PRESENCE - REPRESENTATION

1) En ce qui concerne le réservant :

- La société "CAP TERRAIN", est représentée par :
Monsieur Christian DENIS,

Ici présent, agissant en qualité de co-gérant, et ayant tous pouvoirs en vertu des statuts la présente opération entrant dans le cadre de l'objet social de la société.

2) En ce qui concerne le réservataire :

- La société "ZETA", est représentée par

Madame Véronique ROUSSEL, Présidente de ladite société, demeurant à SAINT MARTIN DU VIVIER (76160), 41 Allée des deux fermes, ici présente, ayant tous pouvoirs en vertu d'une délibération de l'assemblée générale des associés en date à BOIS GUILLAUME du 25 octobre 2016, dont un extrait certifié conforme du procès-verbal est demeurée ci-annexé.

ETAT - CAPACITE

Les contractants déclarent confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à leur état-civil, leur statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité, leur nationalité et leur résidence.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens, et spécialement d'aucune des mesures prévues aux articles L.331-1 et suivants du Code de la consommation relatifs au surendettement des particuliers tels que règlement amiable et redressement judiciaire civil.

FACULTE DE SUBSTITUTION

La réalisation par acte authentique pourra avoir lieu au profit du réservataire ou de toute autre personne physique ou morale qu'il se réserve de désigner, dans laquelle le réservataire sera gérant ou associé, **au plus tard quinze jours avant la réitération des présentes par acte authentique.**

Le réservataire sera tenu solidairement avec ledit substitué, de tous les engagements pris envers le réservant aux termes des présentes conventions.

En outre, le substitué ne pourra en aucun cas se prévaloir de la condition suspensive de l'obtention de prêt pouvant être définie aux présentes qui est personnelle au réservataire et ne peut bénéficier qu'à ce dernier.

Préalablement à la convention objet des présentes, le réservant fait l'exposé suivant :

EXPOSE DU RESERVANT

PROJET DE CONSTRUCTION

Le réservant a acquis la parcelle AM 32 ci-dessous suivant acte reçu par Maître Fanny FARGES-DUJARDIN, notaire à ROUEN, avec la participation de Maître Alain DEBADIER, notaire à ROUEN, le 12 février 2015.

En outre, il est bénéficiaire d'une promesse de vente synallagmatique qui lui a été consentie le 6 mars 2013, par la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE de ROUEN, en abrégé "CCI de ROUEN", et qui porte notamment sur la parcelle AM n° 36 ci-après désignée.

I.- SITUATION DU TERRAIN

BOOS (Seine-Maritime)

Une parcelle de terrain destinée à la construction d'un bâtiment à usage professionnel sis à BOOS (76520), rue Maryse Bastié,

A prendre dans un immeuble cadastré de la manière suivante :

| Préfixe | Section | N° | Adresse ou lieudit | Contenance |
|-------------------|---------|----|--------------------|------------------|
| | AM | 36 | LA GRAND COUR | 75 a 87 ca |
| | AM | 32 | LA GRAND COUR | 01 ha 03 a 17 ca |
| Contenance totale | | | | 01 ha 79 a 04 ca |

La parcelle AM n° 32 formant le lot numéro UN A (1 A) du lotissement ci-après visé, situé à BOOS (Seine-Maritime) Rue Maryse Bastié.

La parcelle AM n° 36 formant le lot numéro DIX A (10 A) du lotissement ci-après visé, situé à BOOS (Seine-Maritime) Rue Maryse Bastié.

Avec accès par la voirie commune donnant accès de le Rue Maryse Bastié à l'ensemble immobilier est implantée sur la parcelle cadastrée section AM numéro 37 (lot DIX B)

Cette voirie appartient au vendeur et sera remise gratuitement et sans frais à l'Association Syndicale Libre (A.S.L.) qui sera créé dont sera membre l'ensemble immobilier.

LOTISSEMENT :

La création du lotissement du VILLAGE D'ENTREPRISES DE BOOS a été autorisée par arrêté de Monsieur le Préfet de la Seine-Maritime le 9 Décembre 2008 aux termes duquel un permis d'aménager a été délivré à la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE ROUEN sous le numéro PA 076 116 08 R0001 approuvant le projet déposé.

Aux termes dudit permis d'aménager la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE ROUEN a été autorisée à réaliser un lotissement d'activités de

huit lots à bâtir, pouvant être subdivisés jusqu'à l'obtention de quinze lots maximum d'une superficie de 47.139 m² issue de partie du terrain cadastré section AM n°12 d'une contenance totale de 54.546 m².

Ce permis d'aménager a fait l'objet d'un affichage sur le terrain et en mairie, ainsi qu'il a été constaté par un procès-verbal de Maître RATEL Stéphanie, Huissier de Justice à FRANQUEVILLE SAINT PIERRE le 9 février 2009.

Un certificat de non recours et de non retrait contre ce permis d'aménager a été délivré par la Mairie de BOOS, le 25 février 2009.

Une attestation de non opposition à la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux de voiries et réseaux divers a été délivrée par la Mairie de BOOS le 9 septembre 2009.

ASSOCIATION SYNDICALE

Les ouvrages et aménagements d'intérêt collectif du lotissement dont dépend la parcelle vendue seront gérés par une association syndicale dénommée «Syndicat du Village d'Entreprises de BOOS » dont les statuts ont été déposés au rang des minutes de Maître Claire DALION, Notaire à ROUEN, aux termes d'un acte reçu le 21 décembre 2009, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau de la conservation des hypothèques de ROUEN, le 9 février 2010, volume 2010 P numéro 1327.

Par l'effet de la réitération des présentes par acte authentique, le Réservataire sera de plein droit membre de cette association syndicale et tenu d'une quote-part des frais et charges relatifs auxdits ouvrages et aménagements communs.

Le RESERVATAIRE reconnaît qu'il a été avisé qu'il serait, du fait même de l'acquisition et à compter de celle-ci, membre de pleine droit de l'association syndicale de ce lotissement.

Il s'oblige à respecter l'ensemble des charges et conditions figurant tant au cahier des charges du règlement du lotissement qu'aux statuts de l'association et à régler toutes cotisations qui pourront être dues à cette dernière, à compter du jour de la réitération des présentes par acte authentique.

ACTIVITES AUTORISEES

Par courrier du 21 février 2013 la Chambre de Commerce et d'Industrie de Rouen a confirmé son accord pour autoriser les activités suivantes :

"- Lot 11 : ensemble de professionnels de la santé (kinésithérapeutes, laboratoire d'analyses médicales, sages-femmes, dentistes)

- Lot 1A et 10 : stockage de matériel de sport, transformation de produits alimentaires, surgelés, fabrication et stockage de produits destinés aux grandes surface de bricolage.

Les activités de Café, Hôtel, Restauration, commerce de détail alimentaire et non alimentaire relevant d'une interdiction absolue."

Le réservataire souhaite exercer dans les locaux à édifier :

Une activité "industrielle", en propre ou en sous-traitance, non soumise à autorisation ou déclaration (et donc non soumise à la réglementation sur les ICPE).

La CCI ROUEN, par courrier du ---, demeuré ci-annexé, a autorisé l'activité projetée.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La réalisation des présentes est soumise aux conditions suspensives suivantes ci-après, outre celles liées à la construction envisagée :

- Que les droits de préemption dont l'immeuble objet des présentes peut faire l'objet, ne soient pas exercés par leurs titulaires respectifs.
- Que la CCI de ROUEN renonce à son droit de préférence et, le cas échéant, qu'elle confirme qu'une activité de production industrielle comme expliqué ci-dessus soit possible.

BORNAGE

Le terrain objet des présentes constituant un lot de lotissement, pour l'application de l'article L 111-5-3 du code de l'urbanisme, LE VENDEUR déclare que le descriptif du terrain objet des présentes résultera d'un bornage.

PERMIS DE CONSTRUIRE :

Le réservant fera établir par la Société 2AV, ATELIER D'ARCHITECTURE VACHEY à LE PETIT QUEVILLY (76140), 29 rue Léon Malétra, les plans de l'immeuble objet des présentes et les dossiers nécessaires.

La demande de permis de construire devra être **déposée au plus tard le 30 novembre 2016**, sous réserve que le réservataire ait approuvé les plans et descriptif avant le 15 novembre 2016.

Il est précisé que l'obtention de ce permis purgé des recours des tiers est érigé en condition suspensive des présentes.

PROJET DE VENTE DU RESERVANT

Dans la mesure où les permis nécessaires lui auront été délivrés et qu'aucun recours administratif ou contentieux n'aura été formé contre l'un ou l'autre de ces permis, le réservant édifiera l'immeuble ci-dessus décrit et le vendra au réservataire, suivant la formule "vente en l'état futur d'achèvement".

Ceci exposé les parties ont convenu du contrat préliminaire à une **vente en l'état futur d'achèvement hors secteur protégé** dans les termes ci-après.

CONVENTION PRELIMINAIRE

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

1 - DESIGNATION

Sous réserve de l'obtention des autorisations administratives demandées, l'immeuble à édifier est appelé à comporter :

Un local à usage de bureaux et production, comprenant :

- Locaux d'activité et locaux sociaux en rez-de-chaussée d'une surface de

1.120 m²

- Bureaux à l'étage d'une surface de 450 m²

- voirie d'accès, bateau,

Le tout sur un terrain d'une surface de 4.953 m² (d'après le plan du géomètre ci-annexé)

Documents annexés :

- Un plan cadastral et un projet de plan de division.

- Une notice descriptive du bâtiment établie par le réservant est demeurée ci-jointe.

- Un plan d'aménagement par niveau indiquant la surface de plancher,

La qualité de la construction projetée est sommairement décrite dans cette note technique qui indique la nature et la qualité, tant des matériaux utilisés que des éléments d'équipement des locaux objets de la présente convention.

- Un plan de masse du bâti et des parkings,

- Un plan des Façades,

Et tous droits indivis dans la voirie.

Etant ici précisé que le cas échéant la voirie et le bassin de rétention d'eau pourront être remis à une Association Syndicale Libre.

Le réservataire déclare destiner ledit local à un usage professionnel.

2 - PRIX

La vente sera proposée au réservataire au prix, dès maintenant, fixé par le réservant, Hors taxe et Hors frais, à la somme de UN MILLION SIX CENT UN MILLE EUROS,

ci 1.601.000 € HT

Observation étant ici faite que ne sont pas compris dans le prix indiqué ci-dessus le cout des travaux d'aménagement intérieur de l'ensemble immobilier tels que prévus à la notice descriptive et seront financés par la société d'exploitation « SAS AUDITECH INNOVATIONS » pour un prix ferme et définitif sauf variation de la TVA de trois cent mille euros hors taxes (300.000 Euros HT).

De plus il est précisé que la signature de la régularisation des présentes par acte authentique et celle de la commande des travaux d'aménagement intérieurs ci-dessus visés forment un tout indissociable tant au niveau de l'exécution, du paiement que des garanties.

Au prix ci-dessus, il y aura lieu d'ajouter :

- La taxe sur la valeur ajoutée applicable au prix de vente, soit TROIS CENT VINGT MILLE DEUX CENTS EUROS (320.200,00 €), au taux actuellement en vigueur de 20,00 %, à titre indicatif ;

- La taxe sur la valeur ajoutée applicable au cout des travaux d'aménagement intérieurs soit SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00 €), au taux actuellement en

vigueur de 20,00 %, à titre indicatif ;

- Les honoraires de commercialisation dus par l'acquéreur à BNP PARIBAS REAL ESTATE, représentant 44.250,00 € HT auquel s'ajoute la TVA, soit 53.100,00 € TTC,

Si la vente est demandée par le réservataire, elle sera conclue au prix ci-dessus indiqué.

Le prix sera payable selon les modalités suivantes :

| STADE D'AVANCEMENT DES TRAVAUX | POURCENTAGE A CHAQUE STADE | POURCENTAGE CUMULE |
|--|----------------------------|--------------------|
| Signature du contrat préliminaire | 5 % | 5 % |
| Signature de l'acte authentique | 25 % | 30 % |
| Achèvement des fondations | 30 % | 60 % |
| Achèvement de la charpente | 10 % | 70 % |
| Immeuble hors d'eau | 20 % | 90 % |
| OPR VEFA | 5% | 95% |
| LEVÉE DES RESERVES (Procès Verbal de Livraison) VEFA | 5 % | 100 % |

Tout retard de paiement sera soumis à l'application d'une indemnité calculée au taux de 1 % par mois de retard, tout mois de commencé étant considéré comme dû.

Le prix hors taxe ci-dessus est **ferme et définitif**.

Toute variation du taux de TVA sera directement répercutée.

Le réservant tiendra informé le réservataire des réunions de chantier ayant pour but de constater l'avancement des travaux selon l'échéancier ci-dessus, de sorte que le réservataire puisse être présent s'il le désire.

CLAUSE DE VARIATION DE LA TVA

Il est ici spécialement précisé que le prix ainsi fixé est taxé sur la valeur ajoutée (TVA) incluse au taux actuellement en vigueur. En cas de modification de ce taux, le prix sera majoré ou minoré en fonction de sa variation.

SUIVI ET VISITE DE CHANTIER

En cas de réalisation de la vente et afin de permettre au RESERVATAIRE, ses représentants et accompagnements, de visiter le chantier, accompagnés du RESERVANT ou de ses représentants, les parties mettent en place un comité de suivi à la fréquence de quatre fois par mois.

Le RESERVATAIRE pourra faire au RESERVANT toutes observations auxquelles ce dernier répondra dans les meilleurs délais, sans que cette faculté

l'autorise à donner quelque instruction que ce soit aux entreprises ou intervenants à l'opération de construction.

Il est toutefois précisé que l'assistance par le RESERVATAIRE ou ses hommes de l'art à une visite ou réunion quelconque ou toutes observations orales ou écrites de ces derniers ou tous renseignements fournis à ces derniers ne pourront jamais porter atteinte aux obligations du RESERVANT découlant des présentes, qui demeureront pleines et entières.

MOYEN DE PAIEMENT

Il est ici précisé qu'en vertu des dispositions de l'article L.112-6.1 du Code monétaire et financier, le notaire est désormais tenu d'exiger que le paiement du prix de vente soit réalisé par virement bancaire à l'exclusion de tout autre moyen de paiement.

3 - DATE PREVISIONNELLE DE LIVRAISON

Le délai d'exécution des travaux de construction (sous réserve de la signature de l'acte authentique à la date prévue aux présentes)

Les travaux devront commencer au plus tard le 15 juin 2017.

La livraison étant prévue au plus tard le 31 mars 2018.

Ce délai se trouvera prorogé de plein droit si, pendant la période d'exécution des travaux, survenait un cas de force majeure.

Délai d'exécution des ouvrages

Il déclare qu'il commercialise les fractions de l'immeuble dont il a entrepris la construction, sous la forme de vente en l'état futur d'achèvement, conformément à l'article 1601-3 du Code civil, aux articles L.261-10 et suivants et R.261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

4 - GARANTIE D'ACHEVEMENT

Cette opération n'entre pas dans le cadre de l'article L.261-10 du Code de la construction et de l'habitation. Le maître d'ouvrage est donc dans un **secteur libre**.

5 - DEPOT DE GARANTIE - CONSTITUTION DE SEQUESTRE

En considération de la réservation qui lui est faite, le réservataire s'oblige à verser une somme non productive d'intérêts, conformément au tableau ci-dessus (soit 5%) de QUATRE-VINGT MILLE CINQUANTE EUROS (80.050,00 €) Hors Taxes, auquel il y a lieu d'ajouter la TVA pour SEIZE MILLE DIX EUROS (16.010,00 €), soit QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE SOIXANTE EUROS (96.060,00 €) TTC à titre indicatif, **sous quinze (15) jours, par virement** sur le compte de la Société Civile Professionnelle dénommée "Hervé GUEROULT, Alain DEBADIER et Gonzague LAMORIL, notaires" titulaire d'un office notarial dont le siège est à ROUEN (Seine-Maritime), 20 Boulevard des Belges.

Cette somme est affectée en nantissement au profit du réservataire, qui

accepte, pour lui en garantir la restitution éventuelle.

Afin d'assurer l'efficacité de ce nantissement, le réservant et le réservataire sont convenus que pendant la durée de la présente convention, cette somme sera déposée en la comptabilité de l'office notarial, l'encaissement valant acceptation tacite de sa mission de séquestre.

Si la vente ne se réalisait pas pour une cause imputable au réservataire, la somme ci-dessus sera acquis de plein droit au réservant, à titre d'indemnité et de dommages et intérêts forfaitaires.

L'indemnité ne sera pas due par le réservataire et la somme versée lui sera restituée si celui-ci décide de ne pas se rendre acquéreur en raison de la non-réalisation de l'une ou l'autre des conditions prévues aux présentes.

CONDITIONS GENERALES

Le présent contrat préliminaire est conclu selon les conditions générales ci-après :

1 - CONDITIONS DE VENTES

Si la vente envisagée se réalise, elle aura lieu en l'état futur d'achèvement, sauf dans les cas particulier ci-dessous, prévoyant notamment les conditions de charges suivantes :

a) Pour le vendeur :

- de vendre les locaux considérées dans l'état conforme aux plans et à la notice descriptive de la construction, des modifications, pouvant y être apportées par le vendeur pour des raisons d'ordre technique ou administratif à condition qu'il n'en résulte ni augmentation de prix, ni altération de qualité, ni minoration de la fonctionnalité et de la qualité des performances attendues.

Le RESERVANT devra solliciter l'accord préalable du RESERVATAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception. Ce dernier disposera alors d'un délai de 15 jours à compter de la demande qui lui aura été faite soit pour donner son accord à la modification soit s'y opposer en motivant alors son opposition. A défaut de réponse dans ledit délai, le RESERVATAIRE sera réputé avoir définitivement accepté ledit changement.

Etant précisé que toute différence en plus ou en moins dans les surfaces qui seront indiquées sur les plans définitifs, établis après métrée, égale ou inférieure à 2%, fera le profit ou la perte du réservataire devenu acquéreur, sans indemnité de part ni d'autre.

Travaux modificatifs ou complémentaires

Dans le cas où le RESERVATAIRE, postérieurement à la signature de la vente et avant l'achèvement des travaux, désirerait que des modifications fussent apportées aux BIENS objet des présentes, ou que des travaux fussent exécutés, il devra s'adresser au RESERVANT lequel fera apprécier par le maître d'œuvre si les modifications demandées sont réalisables et, le cas échéant, comme au cas de

demande de travaux supplémentaires, établira en accord avec le RESERVATAIRE, par voie d'avenant écrit et préalable, la nature des modifications pour travaux supplémentaires, leur coût, leurs conditions de paiement, et le cas échéant, l'incidence desdits travaux sur le délai de livraison prévu dans l'acte.

Le RESERVANT donnera directement aux architectes set entrepreneurs les instructions nécessaires.

Le coût des travaux modificatifs et supplémentaires ne participera pas du caractère du prix de vente ci-dessus fixé et donnera lieu à une facturation séparée.

- d'en donner la jouissance à l'acquéreur lors de la mise à disposition des locaux, sous réserve du complet règlement du prix.

- de supporter et acquitter toutes taxes et participations liées à la construction, notamment : Taxe d'Aménagement (remplaçant : TLE, TDENS, CDCAUE...), taxe parking, Taxe de raccordement et toutes autres taxes, participations ou redevances liés à la construction.

b) Pour l'acquéreur :

- et supporter et acquitter les frais afférents à la vente ainsi que les frais afférents aux prêts éventuellement sollicités par lui.

Cas particulier :

Si le présent contrat est conclu à une date telle que l'achèvement de l'immeuble intervienne effectivement avant la signature de l'acte authentique, les locaux seront vendus achevés au sens de l'article 1er du décret 671166 du 22 décembre 1967.

L'acte de vente prévoirait dans ce cas la prise de jouissance par l'acquéreur et le paiement de la totalité du solde du prix.

Il prévoirait en outre au profit de l'acquéreur le bénéfice de la garantie des vices apparents (article 1642-1 du Code civil) pendant un mois après la prise de possession.

2 - DELAI - REALISATION

La conclusion de la vente interviendra en l'étude du notaire du réservant, avec le concours du notaire du réservataire.

Si le réservataire fait connaître son intention de ne pas donner suite à la présente, le réservant redeviendrait libre de vendre l'immeuble objet de la présente convention, à toute personne de son choix.

3 - PRIX - MODALITES DE PAIEMENT

Le prix de l'immeuble objet des présentes a été convenu Hors Taxe.

En cas de modification du taux de TVA actuellement en vigueur, il en sera tenu compte, comme l'incidence de tout impôt, redevance ou taxe qui postérieurement à ce jour serait modifié ou deviendrait applicable à l'opération de construction susvisée ou à la vente qui résulterait de la présente convention.

Le prix est payable selon l'échéancier indiqué ci-dessus au 2 des conditions particulières.

Il est précisé que la date de livraison des travaux énoncés au 3 des conditions particulières est celle du bâtiment et est susceptible d'être modifiée comme dit au 4 ci-après.

Le paiement du prix sera garanti par le privilège du vendeur, réservé au réservant indépendamment de l'action résolutoire.

L'acquéreur devra avoir obtenu une offre de prêt couvrant le prix d'acquisition, les frais et impôts et taxes, et le cas échéant, devra justifier de son apport personnel, préalablement à la signature de l'acte authentique.

Il devra en justifier au vendeur ou au notaire ci-après désigné par les parties pour la rédaction de l'acte authentique, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit remise contre récépissé au moins huit jours avant la date de réalisation de l'acte de vente.

4 - DATE PREVISIONNELLE DE LIVRAISON

La date prévisionnelle de livraison est indiquée au 3 des conditions particulières. Il est précisé que les dates d'avancement des travaux ou de livraison sont approximatives et peuvent être retardées en raison de survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Pour l'application de ces dispositions, les parties considèrent notamment comme cas de force majeure tout événement suivant :

- incendie ou explosion ;
- foudre ;
- cyclone, inondation, tremblement de terre ou tous autres phénomènes naturels à caractère catastrophique ;
- chute d'aéronef,
- rupture générale d'approvisionnement en énergie nécessaire pour la réalisation du chantier ;
- faits de guerre étrangère ;
- faits de guerre civile ;
- actes de terrorisme ou de sabotage commis dans le cadre d'actions terroristes ou de sabotage, d'émeute, de mouvements populaires.

Les effets directs ou indirects d'explosion, de dégagement de chaleur, d'irradiation.

Pour l'application de ces dispositions seraient notamment considérées comme causes légitimes :

- les intempéries. *A cet égard, seront seuls pris en compte les jours d'intempéries, selon les critères de la Caisse d'Intempéries du Bâtiment, décomptés par le Maître d'œuvre et assortis des justifications provenant de la station météo la plus proche*
- les inondations,
- les fouilles archéologiques,
- la grève (qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes, ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier),

- la faillite, le redressement judiciaire ou la déconfiture de l'une des entreprises effectuant les travaux,
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou arrêter les travaux (à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au réservant),
- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes et actes de terrorisme ou accidents de chantier,

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension de délai de livraison, l'époque prévue pour la livraison serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

De même, tout retard dans le paiement des échéances dus par l'acquéreur, pourra entraîner une suspension de travaux, si bon semble au réservant, et sans pénalités de retard à la charge de ce dernier.

Dans l'hypothèse de la survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension de délai, le RESERVANT devra en informer le RESERVATAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception dans les cinq jours de la réalisation de l'évènement et dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Pour l'appréciation des évènements ci-dessus évoqués, les parties s'en rapporteront à un certificat établi par le Maître d'Oeuvre ayant la direction des travaux sous sa responsabilité, accompagné des pièces justificatives, sauf pour les retards de paiement du réservataire.

5- INDEMNITES DE RETARD D'ACHEVEMENT

D'un commun accord entre les parties et comme condition particulière, essentielle et déterminante du contrat, et en dehors des cas de force majeure ou cause légitime de retard, le RESERVANT s'engage à achever l'ensemble immobilier qu'il envisage d'édifier au plus tard à la date ci-dessus visée.

Passé ce délai alors qu'aucune cause de force majeure ou légitime de suspension de délai ne pourrait être avancée par le RESERVANT, ce dernier serait redevable envers le RESERVATAIRE d'une indemnité de 300 € par jour calendaire . de retard.

Cette indemnité sera payable le jour de la constatation de l'achèvement entre les parties, valant livraison.

Le paiement de cette indemnité ne dispensera en aucune manière le RESERVANT de ses obligations au titre du présent contrat.

CONDITIONS SPECIALES ASL

Il est expressément convenu que le RESERVATAIRE deviendra membre de plein droit, du fait de l'acquisition, de l'Association Syndicale Libre, pour le cas où la voirie, bassin de rétention d'eau et autres espaces communs y seraient rattachés.

CONDITION SUSPENSIVE DEMANDE DE PRET PAR LE RESERVATAIRE

Le réservataire est informé de ce que les articles L.312-1 du Code de la consommation ne sont pas applicables au contrat préliminaire.

Il est toutefois ici indiqué que le réservataire entend financer l'acquisition des locaux ci-dessus décrits au moyen d'un ou plusieurs prêts, répondant aux caractéristiques suivantes :

Etablissement prêteur : Tout établissement bancaire ou financier
Montant maximum : 1.300.000,00 Euros
Taux d'intérêts maximum : 1,5 % hors assurance (taux fixe)
Durée maximale du prêt : 15 ans

Le réservataire s'engage envers le réservant à justifier de leur obtention au Notaire désigné pour la rédaction de l'acte en lui en adressant le double du contrat de prêt, **au plus tard le**

A défaut, les présentes se trouveraient anéanties, sauf si les parties en décidaient autrement.

Chacune des parties reprendra alors sa pleine et entière liberté, sans indemnité de part ni d'autre et les sommes versées par le souscripteur lui seront immédiatement restituées sans qu'il puisse prétendre à des intérêts.

Si le réservataire veut renoncer à la condition suspensive ci-dessus stipulée, il devra notifier au Notaire désigné pour la rédaction de l'acte, dans les formes et délais sus-indiqués, qu'il dispose désormais des sommes nécessaires pour payer le prix sans l'aide d'un prêt.

Le réservataire déclare être spécialement informé qu'en application des dispositions de l'article 1178 du Code civil, la condition suspensive sera réputée réalisée si le défaut d'obtention du ou des prêts lui était imputable, et notamment s'il a négligé d'en faire la demande ou de donner les justifications utiles, dans le délai si dessus.

Autre condition suspensive : La survie de Monsieur et/ou Madame ROUSSEL Pascal et Véronique, associés de la société réservataire.

REALISATION

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente en l'état futur d'achèvement sera reçu par Maître Alain DEBADIER, Notaire à ROUEN, avec la participation de Maître Jean-Christophe PICOT, notaire associé à ROUEN, choisis d'un commun accord entre les parties,

La signature dudit acte devra intervenir dans les quinze jours du certificat de non-recours et de non-retrait délivré contre le permis de construire, soit **au plus tard**

le 1er juin 2017, sous réserve de l'obtention de tous les documents nécessaires à la rédaction de l'acte.

Au cas où le notaire rédacteur ne serait pas en possession de toutes les pièces administratives nécessaires à la rédaction de l'acte authentique de vente, ce délai sera prorogé de huit jours après l'obtention de la dernière desdites pièces.

MANDAT

Les parties mandatent expressément le ou lesdits notaires susnommés à l'effet de prêter leurs concours à la vente. En conséquence, mandat leur est donné à l'effet :

De requérir l'ensemble des pièces et documents, et procéder à toutes notifications utiles et nécessaires à la réalisation de l'acte de vente, notamment aux titulaires de tout droit de préemption.

ASSURANCES

Conformément aux dispositions de la loi 78-12 du 4 janvier 1978, relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, le réservant déclare qu'il obtiendra une assurance "dommages - ouvrages" et "constructeurs non réalisateurs".

Le RESERVANT s'oblige à remettre au RESERVATAIRE, au plus tard le jour de la signature de l'acte de vente, les attestations correspondantes. Les conditions générales et particulières des assurances ainsi que le certificat d'acquit des primes provisionnelles de ces contrats seront remis par le RESERVANT au RESERVATAIRE.

FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du RESERVATAIRE.

Le RESERVATAIRE verse ce jour, à titre de provision sur frais, la somme de QUATRE CENTS EUROS (400,00 €).

Cette somme comprend les honoraires de rédaction des présentes à hauteur de cent vingt-cinq euros (125€) hors taxe, soit cent cinquante euros toutes taxes comprises (150€).

Le RESERVATAIRE reconnaît conformément à l'article L.444-1 du Code de commerce et de l'article annexe 4-9 - I 4° du décret n° 2016-230 du 26 février 2016 relatif aux tarifs de certains professionnels du droit et au fonds interprofessionnel de l'accès au droit et à la justice avoir été averti dès avant ce jour du montant des honoraires non tarifés dus au notaire soussigné et inclus dans le montant total détaillé ci-dessus.

Il autorise d'ores et déjà le notaire soussigné à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes, sans même attendre la réalisation de la condition suspensive d'obtention par lui de son financement.

Cette somme viendra en compte sur les frais, en cas de réitération des

présentes par acte authentique.

En cas de non réalisation de la vente, quel que soit le motif, ladite somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire soussigné en rémunération des honoraires dus au titre de la rédaction des présentes ainsi que des débours qui ont pu être engagés au titre des demandes de pièces, le tout en conformité des textes sus-visés.

LITIGES

En cas de litiges sur l'interprétation ou l'exécution des présentes, les tribunaux du lieu de situation de l'immeuble seront seuls compétents.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, [les parties font élection de domicile en leur demeure respective.](#)

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE

A titre d'information complémentaire, sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes desquelles : *"Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté*

l'usage de ce moyen."

A ce sujet, les parties déclarent accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion des présentes leur soient communiqués par courrier électronique (e-mail).

FORCE PROBANTE

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties soussignées affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent engagement exprime l'intégralité du prix convenu, et reconnaissent être informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

PROTECTION DES INFORMATIONS A CARACTERE NOMINATIF

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

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

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

En vertu de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant directement auprès de l'office notarial.

DONT ACTE, rédigé sur **DIX-SEPT** pages.

Fait et passé à **ROUEN**,

En l'étude du notaire soussigné.

Les jour, mois et an susdits,

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

Le présent acte comprenant :

| | |
|---------------------------------|--|
| Renvois : | |
| Mots nuls : | |
| Lignes entières rayées nulles : | |
| Chiffres rayés nuls : | |
| Barres tirées dans les blancs : | |