

**VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT**  
**(hors secteur protégé)**  
**Par la société CAP Terrain**  
**au profit de la société AUDITECH**  
-----

réf : A 2016 16881 / ADB/BB

**PARTIE NORMALISEE**

**L'AN DEUX MIL DIX-SEPT**

Le ---

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 l'acquéreur,

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

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

**1) Vendeur**

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.

**Désigné(e) ci-après "LE VENDEUR"**  
**D'UNE PART**

**2) Acquéreur**

La société dénommée "AUDITECH",  
Société à responsabilité limitée au capital de --- (--- €), dont le siège social est à BOOS (76520),.

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROUEN et

identifiée sous le numéro SIREN ---.

**Désigné(e) ci-après "L'ACQUEREUR"  
D'AUTRE PART**

Présence - représentation

1) En ce qui concerne le vendeur :

- La société "CAP TERRAIN", est représentée par M---, ---PROFESSION, demeurant à ---, ici présent, agissant en qualité de ---, et en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire des associés en date à ---, du ---, dont un extrait certifié conforme est demeuré ci-annexé.

2) En ce qui concerne l'acquéreur :

- La société "AUDITECH", est représentée par M---, ---PROFESSION, demeurant à ---, ici présent, agissant en qualité de ---, et en vertu d'une délibération de l'assemblée générale des associés en date à ---, du ---, dont un extrait certifié conforme est demeuré ci-annexé.

Election de domicile - Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, il est fait élection de domicile, savoir :

Par les parties en leur demeure ou siège respectif.

Pour la validité de l'inscription à prendre en vertu des présentes et pour le renvoi des pièces, en l'étude du Notaire soussigné.

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

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

**OBJET DU CONTRAT**

Le vendeur vend en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit, à l'acquéreur qui accepte, les biens et droits immobiliers ci-après désignés, envisagés dans leur futur état d'achèvement :

**DESIGNATION DU BIEN VENDU**

BOOS (Seine-Maritime)

---

La pleine propriété :

1°) Une parcelle de terrain destinée à la construction d'un immeuble à usage professionnel situé à BOOS (76520), rue Maryse Bastié,

Cadastré sous les références suivantes : à prendre dans un immeuble plus important

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

Formant le lot numéro XX du lotissement ci-après.

2°) Un immeuble à usage professionnel, considéré dans son état futur d'achèvement qui comprendra :

- Un bâtiment à usage de bureaux, ---- d'une surface hors œuvre nette de --- m<sup>2</sup>,
  - xxx places de stationnement,
  - voirie d'accès, bateau et passage busé du fossé existant,
- Le tout édifié sur le terrain ci-dessus.

Il est convenu entre les parties que le vendeur réalisera les fourreaux nécessaires aux divers branchements ; l'acquéreur s'oblige à demander aux fournisseurs la pose des compteurs et à procéder aux raccordements aux réseaux, à ses frais.

Sont demeurés ci-joints et annexés après mention, les documents suivants :

- Une copie du courrier de la CCI ROUEN confirmant son accord sur les activités autorisés et notamment pour le lot objet des présentes.
- Une notice descriptive du bâtiment établie par le réservant, ainsi qu'un plan du local indiquant sa surface totale.
- Un plan de masse du bâti et des parkings

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 des présentes, ainsi que la consistance et le degré d'achèvement des travaux de construction de l'immeuble dont le vendeur est débiteur ; l'aménagement intérieur dudit immeuble étant à la charge et aux frais de l'acquéreur.

- Une copie complète de la demande de permis de construire,
- Une copie de l'arrêté accordant le permis de construire.

L'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de ces documents et en avoir reçu les copies, dès avant ce jour.

Pour désigner le bien vendu dans le corps de l'acte, il sera parlé indifféremment d'immeuble ou de biens et droits immobiliers.

### **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 le 19 juillet 2008 et complétée les 23 et 30

septembre 2008.

Le lot UN A (1A) du lotissement correspondant à la parcelle cadastrée section AM numéro 32 ; laquelle parcelle AM 32 provient de la division de la parcelle initialement cadastrée AM n° 21 (lot UN).

Le lot DIX A (10 A) du lotissement correspond à la parcelle AM n° 36 et provient avec le lot DIX B (AM n° 37) de la division du lot UN B, cadastré section AM numéro 33 pour 1ha 01a 41.

Le lot UN B, provient lui-même de la division du lot UN du lotissement dénommée "Village d'Entreprises de Boos", figurant au cadastre : Section AM numéro 21 pour 2ha 04a 58ca.

Division de lot - Cette division d'unité foncière entrant dans le cadre des dispositions de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme, a fait l'objet d'une déclaration préalable à la division du terrain, déposée le --- à la Mairie de BOOS, sous le numéro DP 076 ---.

Un certificat de non opposition a été délivré le ---.

La décision de non opposition à la déclaration préalable est définitive ainsi qu'il résulte d'un certificat de non recours délivré par la Mairie de BOOS en date du ---.

#### **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, un bornage a été effectué par ....

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

### **REFERENCES DE PUBLICITE FONCIERE**

#### Effet relatif -

Partie provenant de la division de la parcelle AM n° 32 - Acquisition 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.

Partie- provenant de la division de la parcelle AM n° 36 - Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Fanny FARGES-DUJARDIN, notaire à ROUEN, avec la participation de Maître Alain DEBADIER, notaire à ROUEN, le---.

Pièces constitutives du lotissement - L'ensemble des pièces du lotissement a été déposé au rang des minutes de Maître Claire DALION, notaire à ROUEN, le 21 décembre 2009, dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de ROUEN Premier bureau, le 9 février 2010 volume 2010 P numéro 1327.

---

## **CHARGES ET CONDITIONS AYANT UNE INCIDENCE FISCALE**

### **FRAIS**

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites s'il y a lieu, seront à la charge de l'acquéreur.

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence en application de l'article 1593 du Code civil, ainsi que :

- sa quote-part dans le coût des frais de géomètre pour la division et le bornage s'élevant à la somme toutes taxes comprises de

En outre, au prix ci-après stipulé, il y a lieu d'ajouter à la charge de l'acquéreur :

- La taxe sur la valeur ajoutée, suivant actuellement en vigueur de 20%, à titre indicatif ;

- La Taxe Local d'Equipement (TLE), la Taxe Départementale des Conseils d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (TDCAUE), la Taxe de Raccordement à l'égout, Taxe pour la non-crédation de parking, et autres participations liés à la construction ;

- Les frais de géomètre engagés par la Chambre de Commerce de Rouen et à lui rembourser.

La TVA et toutes taxes et participations (notamment TLE, TDCAUE...) seront facturées au bénéficiaire.

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 résultant de la présente vente.

- Et les honoraires de commercialisation dus à BNP PARIBAS, représentant 2,5 % Hors Taxe du prix de vente.

### **PROPRIETE - JOUISSANCE**

L'acquéreur est, à compter de ce jour, propriétaire du sol et de l'immeuble ci-dessus désigné, tel qu'il existe au regard de l'état d'avancement des travaux.

Il deviendra propriétaire des ouvrages à venir par l'achèvement de l'immeuble, au fur et à mesure de leur exécution et de leur édification.

Il en aura la jouissance et il en prendra possession lors de l'achèvement des travaux de construction qui aura lieu et sera constaté dans les conditions qui seront ci-après précisées.

Avant cet événement, l'acquéreur s'interdit de consentir à qui que ce soit, avant de s'être libéré intégralement de son prix d'acquisition, un droit quelconque ou la promesse d'un droit quelconque de jouissance, sans l'accord écrit du vendeur.

### - PRET PAR --- -

En vue de financer tout ou partie de la présente vente, --- consent à l'acquéreur qui accepte :

Un prêt --- de la somme de --- (--- €), productif d'intérêts au taux de --- pour cent (--- %) l'an,

Remboursable en --- années, par mensualités constantes s'élevant chacune à ---, la première à échéance du ---, et la dernière à échéance du ---.

L'acquéreur s'oblige à employer immédiatement la somme de --- (--- €) provenant du prêt ci-dessus consenti au paiement de tout ou partie du prix de la présente vente, et à déclarer l'origine des deniers de façon que le prêteur soit subrogé dans tous les droits, privilège et action résolutoire du VENDEUR conformément à l'article 1346-2 du Code civil (ancien article 1250 2°) et 2374 1° du Code civil, et soit investie en outre du privilège de prêteur de deniers conformément à l'article 2374 2° du Code civil à concurrence de la somme de --- (--- €).

### PRIX - PAIEMENT DU PRIX

#### PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **DEUX MILLIONS CENT VINGT-QUATRE MILLE EUROS (2.124.000,00 €)**, taxe sur la valeur ajoutée incluse, au taux de 20,00 % défini par l'article 278 du Code général des impôts,

Soit **UN MILLION SEPT CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (1.770.000,00 €)** hors taxe, auquel s'ajoute la taxe sur la valeur ajoutée pour **TROIS CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE EUROS (354.000,00 €)**.

Le prix ainsi fixé est **ferme et définitif, donc non révisable** pour quelque cause que ce soit.

Etant convenu que toute variation des taux de la taxe sur la valeur ajoutée sera supportée jusqu'à la date du paiement du dernier appel de fonds par l'ACQUEREUR ou lui bénéficiera dans la mesure où elle s'appliquerait sauf disposition légale contraire.

*Il est toutefois également précisé que si une modification du taux de la taxe sur la valeur ajoutée venait à être votée, le nouveau taux serait applicable au prix de la présente vente, pour les échéances non réglées lors de la parution de ce nouveau taux. En effet, en application de l'article 269, §2, a bis du Code général des impôts, le taux de la TVA applicable est celui en vigueur lors de chaque versement des sommes correspondant aux différentes échéances prévues par le contrat en fonction de l'avancement des travaux.*

Etant ici précisé que ce prix comprend le montant de la facture de CAP TERRAIN concernant les frais d'Etablissement d'un permis de construire de dépôt et

suit d'instruction, d'affichage réglementaire et constat d'huissier, d'un montant de ---  
- €) Hors Taxes, dont copie ci-jointe.

Etant ici précisé que la somme de --- € Hors Taxe a déjà été acquittée par les  
réservataires au titre de la facture sus-visée.

Cette somme de --- € Hors Taxe, sera déduite comme déjà acquittée avant ce  
jour, du deuxième appel de fonds.

### PAIEMENT DU PRIX

Les parties ont convenu que le prix ci-dessus fixé est et sera payable ainsi  
qu'il suit :

STADE D'AVANCE 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	25 %	95 %
Remise des clés	5 %	100 %

Partie du prix payable comptant ce jour - Le prix est stipulé payable comptant  
à concurrence de

Laquelle somme l'acquéreur a payé savoir :

- dès avant ce jour, à concurrence de CINQ POUR CENT (5 %), soit  
QUATRE-VINGT-HUIT MILLE CINQ CENTS EUROS (88.500,00 €) Hors Taxe,  
Auquel il y a lieu d'ajouter la TVA au taux de 20 %, soit DIX-SEPT MILLE  
SEPT CENTS EUROS (17.700,00 €).

Observation étant ici faite que l'acquéreur a versé au notaire soussigné, une  
somme de ---- par virement sur le compte du Notaire soussigné au titre du dépôt de  
garantie, conformément au contrat préliminaire à la présente vente.

- comptant, à l'instant même, à concurrence de --- €) Hors Taxe,  
Auquel il y a lieu d'ajouter la TVA au taux de 20 %, soit --- €),

ainsi que le constate la comptabilité du Notaire soussigné, au vendeur qui le  
reconnait et lui en accorde bonne et valable quittance.

Dont quittance

Origine des deniers - L'acquéreur déclare que ce paiement a été effectué au  
moyen ---.

Exigibilité du solde - Quant à la somme de --- (--- €) Hors Taxes, formant le  
solde du prix de la présente vente, elle sera payable au vendeur au fur et à mesure de

l'avancement des travaux selon l'échelonnement prévu ci-dessous, ainsi que la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux en vigueur.

### FRACTIONNEMENT DES VERSEMENTS

Le prix principal de la présente vente est stipulé payable au fur et à mesure de l'état d'avancement des travaux, à concurrence de, savoir :

Stade	Pourcentage	Montant HT
Signature due la convention préliminaire	5 %	
Signature de l'acte authentique	25 %	
Achèvement des fondations	30 %	
Achèvement de la charpente	10 %	
Immeuble hors d'eau	25 %	
Remise des clés	5 %	
	<b>TOTAL égal au prix</b>	<b>1.770.000,00 €</b>

Dispositions diverses - Il est expressément convenu:

- Que tous paiements en principal et intérêts de retard auront lieu [au siège de la société venderesse et devront être effectués en moyens légaux de paiement.](#)

- Qu'en cas de décès de l'un des acquéreurs agissant solidairement aux présentes et compris ensemble sous le vocable "l'acquéreur", il y aura solidarité entre le survivant et les héritiers ou représentants du prédécédé pour le paiement tant de ce qui resterait alors dû au vendeur en vertu de la présente vente que des frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code civil.

En cas de décès des acquéreurs solidaires dénommés ensemble "l'acquéreur", il y aura solidarité entre tous leurs héritiers ou représentants pour le paiement des sommes indiquées ci-dessus.

### PRIVILEGE DE VENDEUR ET ACTION RESOLUTOIRE

A la garantie du paiement du solde du prix en principal, frais et accessoires, ainsi que de l'exécution des conditions de la vente, l'immeuble vendu demeurera affecté par privilège spécial réservé par le vendeur, indépendamment de l'action résolutoire.

Pour assurer le rang de ce privilège et le droit à l'action résolutoire, une inscription sera prise à la diligence du vendeur, et à son profit contre l'acquéreur au service de la publicité foncière compétent dans le délai de deux mois de ce jour, en application de l'article 2379 du Code civil.

Cette inscription sera requise pour la somme de --- hors Taxe, soit --- Toutes Taxes comprises, en principal plus tous frais et accessoires évalués à la somme de --- €, et pour avoir effet jusqu'au [31 mars 2019 \(durée non supérieure d'un an à la](#)



dernière échéance, soit 5 % lors de la remise des clés).

Tous frais de renouvellement de cette inscription, en cas de retard dans le paiement du surplus du prix, étant à la charge de l'acquéreur qui s'y obligé.

En cas de défaut de livraison au 31 mars 2018, quel qu'en soit la cause, le vendeur pourra si bon lui semble proroger de trois mois en trois mois l'inscription de privilège de vendeur.

### CLAUSE RESOLUTOIRE

Pour le cas où l'acquéreur serait défaillant dans son obligation de payer les fractions du prix stipulées payables à terme, le vendeur aura la faculté, un mois après une sommation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou après un commandement de payer demeuré infructueux, de se prévaloir d'office et sans formalité, de la résolution des présentes, sans préjudice toutefois des délais qui pourraient être impartis à l'acquéreur par le juge, en application de l'article 1343-5 du Code civil (ancien article 1244-1), si ces délais sont demandés avant l'expiration du délai d'un mois ci-dessus visé.

S'il advient que la résolution soit prononcée pour une cause imputable à l'une ou l'autre des parties, celle à laquelle elle est imputable devra verser à l'autre une indemnité forfaitaire, insusceptible de modération ou de révision, de dix pour cent du prix de vente éventuellement révisé.

**Assurance-incendie** - L'immeuble vendu est et demeurera aux risques du vendeur jusqu'à ce que la propriété en soit transférée à l'acquéreur. Après cet événement, il sera aux risques de l'acquéreur.

1. En cas d'incendie total ou partiel de l'immeuble avant qu'il soit mis à la disposition de l'acquéreur, le vendeur encaissera seul l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances au titre de la police qu'elle aura éventuellement souscrite pour le compte du syndicat de copropriété, nonobstant la circonstance que l'acquéreur soit devenu propriétaire des constructions par l'effet de la présente vente, au fur et à mesure de leur édification. Toutefois, l'acquéreur aura la faculté qui lui est conférée par le vendeur de demander à la compagnie d'assurances, sans formalité judiciaire, que l'indemnité demeure consignée dans ses caisses à la sûreté du remboursement des fractions du prix déjà payées, si ledit remboursement fait l'objet d'un accord entre les parties ou d'une décision judiciaire.

2. Lors de la mise à la disposition de l'acquéreur de l'immeuble vendu, il sera couvert contre le risque d'incendie par une police collective qui aura été souscrite pour le compte du syndicat de copropriété par le vendeur.

Toutefois, en cas d'incendie total ou partiel de l'immeuble présentement vendu avant la complète libération de l'acquéreur, le vendeur exercera sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances qu'il s'agisse d'une police souscrite par l'acquéreur ou d'une police souscrite par le copropriétaire les droits résultant au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires de la loi du 13 juillet 1930.

En tant que de besoin, l'acquéreur cède et transporte au vendeur, qui accepte, une somme égale au solde alors dû du prix de la présente vente, en principal, frais et accessoires, à prendre par préférence et antériorité à lui-même et à tous futurs cessionnaires dans le montant de l'indemnité dont il s'agit, pour le vendeur toucher et

recevoir cette somme directement et sur sa simple quittance sans le concours et hors la présence du cédant.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la compagnie d'assurances intéressée, à la diligence et aux frais de l'acquéreur.

### **DECLARATION D'ORIGINE DES DENIERS - PRIVILEGE - INSCRIPTION**

L'ACQUEREUR déclare que sur la partie du prix payée comptant ce jour, soit la somme de --- (--- €) :

La somme de --- (--- €) provient du prêt --- de la somme de --- (--- €) consenti par ---.

Par suite des stipulations et déclarations qui précèdent, --- se trouve investi par la loi du privilège de prêteur de deniers prévu par l'article 2374 2° du Code civil, sur le montant du capital prêté, en principal, intérêts et accessoires,

A la garantie du remboursement de la somme ci-dessus, soit --- (--- €), ainsi que du paiement des intérêts conventionnels, frais et accessoires, le bien immobilier ci-dessus désigné demeurera affecté par privilège expressément réservé au profit du PRETEUR.

Le privilège bénéficiant au PRETEUR sera conformément à l'article 2379 du Code civil conservé par l'inscription qui sera prise au profit de cet établissement dans le délai de deux mois à compter des présentes, ayant effet jusqu'au ---.

### **CONVENTION SUR LE RANG DES SURETES**

Les prêteurs conviennent que leurs privilèges respectifs s'exerceront dans l'ordre suivant :

---

Cette situation sera opposable à tous ceux qui seront ultérieurement aux droits du bénéficiaire de chaque privilège. Elle devra être respectée dans tous les ordres ou distributions ayant pour objet le prix de l'immeuble formant le gage commun ou les indemnités afférentes à cet immeuble.

Chaque titulaire de privilège disposera seul de l'inscription prise à son profit, sans le concours et hors la présence du bénéficiaire de l'autre inscription. Toute décharge est dès maintenant donnée au service de la publicité foncière qui aura publié un acte de disposition, ou procédé à une radiation, en vertu d'un acte signé du titulaire de l'inscription ou de ses ayants droit.

### **FORMALITE UNIQUE**

En application des articles 28 et 32 du décret numéro 55-22 du 04 janvier 1955, la présente vente sera publiée au service de la publicité foncière de **ROUEN IER BUREAU** par les soins du Notaire soussigné et aux frais de l'acquéreur, de la manière et dans les délais prévus aux articles 33 et 34 du décret précité.

Et si lors de l'accomplissement de cette formalité ou postérieurement dans les délais prévus par les dispositions du Code civil pour l'inscription des privilèges immobiliers spéciaux, il existe ou survient des inscriptions grevant l'immeuble vendu du chef du vendeur ou des précédents propriétaires, le vendeur sera tenu d'en

rapporter les mainlevées et certificats de radiation, à ses frais, dans un délai de cinq mois, à compter de ce jour.

## DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la plus-value - Le représentant de la société venderesse déclare, sous sa responsabilité :

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

- Qu'elle est passible de l'impôt sur les sociétés.

- Et qu'elle dépend pour ses déclarations du Centre des finances publiques situé à ---, rue ---, numéro ---.

Et que les parties vendues dépendent d'un immeuble édifié sur un terrain lui appartenant, acquis moyennant le prix de --- (--- €) suivant acte dressé par Maître ---, Notaire à ---, le ---.

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

Taxe à la valeur ajoutée - La présente vente en l'état futur d'achèvement, ayant pour objet un immeuble neuf tel que défini par l'article 257 I 2 2°, se trouve assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée.

La taxe à la valeur ajoutée sera payable par le vendeur qui l'acquittera sur imprimé CA3.

Le vendeur déclare :

- qu'il dépend de la Recette des Impôts de YVETOT, 2 rue du Couvent - 76195 YVETOT.

- que la société venderesse est identifiée sous le numéro SIRET : 529 224 628 00014 (code NAF : 6810Z).

Taux de la T.V.A. - La taxe sur la valeur ajoutée sera perçue au taux de 20,00 % défini par l'article 278 du Code général des impôts.

Contribution de sécurité immobilière - Pour le calcul de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts au taux de 0,10 %, la base d'imposition s'élève à la somme de --- (--- €).

**Montant de la CSI : --- € x 0,10 % = 15,00 €**

Taxation - Conformément à l'article 1594 F quinquies A du Code général des

impôts, la taxe de publicité foncière ou les droits d'enregistrement au taux de 0,70 % sur le prix de vente hors taxe et la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts sont à la charge de l'acquéreur.

Projet de liquidation des droits

Prix de vente hors taxes : **UN MILLION SEPT CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS** ..... 1.770.000,00 €  
Auquel il y a lieu d'ajouter :  
- TVA ..... 354.000,00 €  
- la quote-part des frais de géomètre pour la division et le bornage, soit la somme toutes taxes comprises de .....  
Ensemble : .....

Base d'imposition : ---

Intitulé	Base	Taux	Montant
Taxe départementale		0,70 %	
Frais d'assiette		2,14 %	
Total			

**ATTESTATION**

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

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

\*\*\*\*\*

## **DEUXIEME PARTIE**

### **I - EXPOSE**

#### **LOTISSEMENT**

##### **Permis d'aménager**

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 le 19 juillet 2008 et complétée les 23 et 30 septembre 2008.

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 m<sup>2</sup> issue de partie du terrain cadastré section AM n°12 d'une contenance totale de 54.546 m<sup>2</sup>.

Il résulte du permis d'aménager susvisé en date du 9 Décembre 2008 délivré sous le numéro PA 076 116 08 R0001 ce qui suit littéralement rapporté en italique :

#### ***ARRÊTÉ***

##### ***Article 1***

*Le permis d'aménager est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles ci-après,*

##### ***Article 2***

*Le plan de composition d'ensemble, pièce PA 4, comportant délimitation des terrains, obligations est approuvé.*

##### ***Article 3***

*La Surface Hors Oeuvre Nette totale autorisée dans le lotissement sera égale à 18855 m<sup>2</sup>.*

##### ***Article 4***

*L'édification des constructions sera subordonnée au respect des règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune et des règles applicables au lotissement dont le règlement est annexé au présent arrêté.*

##### ***Article 5***

*Les travaux de viabilisation dont la réalisation est définie par le programme des travaux approuvé et annexé au présent arrêté, devront être commencés dans un délai 18 mois et achevés dans le délai maximum de 2 ans décomptés à partir de la date de notification de l'autorisation de lotir. A défaut, le présent arrêté sera caduc.*

##### ***Article 6***

*Le lotisseur est autorisé à procéder à la vente des lots, des permis de construire pourront être délivrés à condition que les équipements desservant les lots soient achevés (exception faite des travaux de finition, qui devront être achevés au plus tard dans les trois ans suivant l'autorisation du permis d'aménager) conformément à l'article R. 442-18.*

#### **Article 7**

*Les acquéreurs des lots devront obligatoirement raccorder, les futures constructions aux réseaux collectifs, les réseaux seront enterrés.*

#### **Article 8**

*Les prescriptions émises par la Communauté de l'Agglomération Rouennaise - Direction de l'Assainissement dans son avis annexé seront strictement respectées. Le montant de la participation pour le raccordement par habitation sera indiqué sur chaque arrêté d'autorisation de construire.*

#### **Article 9**

*Les prescriptions émises par le Service Départemental d'Incendie et de Secours dans son avis ci-annexé seront strictement respectées.*

#### **Article 10**

*Chaque demande de permis de construire sera transmise à la Direction de l'Aviation Civile pour avis.*

#### **Article 11**

*Le notaire recevra, avec le plan de composition approuvé, deux ampliations certifiées conformes à l'arrêté, Il prendra toutes les dispositions utiles pour en assurer la publication au bureau des hypothèques.*

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.

Aux termes d'un procès-verbal du cadastre en date du 19 novembre 2008, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention, publié au premier bureau des Hypothèques de ROUEN le 21 novembre 2008 volume 2008 P numéro 8919, la parcelle cadastrée section **AM numéro 12** d'une contenance de 5ha. 45a. 46ca. a été divisée en quatre nouvelles parcelles cadastrées :

- section **AM numéro 17**, pour une contenance de 4ha 71a 39ca, formant l'assiette foncière initiale du lotissement,

- section AM numéro 18, pour une contenance de 60a 00ca, parcelle située hors lotissement.

- section AM numéro 19, pour une contenance de 8a 28ca, est destinée au passage de réseaux (eau électricité, éclairage, gaz et téléphone) desservant la parcelle cadastrée section AM n° 18.

- section AM numéro 20, pour une contenance de 5a 79ca, est destinée à être aménagée par la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE ROUEN en noue de collecte et en passage de réseaux.

#### **Terrains d'assiette du lotissement**

Aux termes d'un procès-verbal du cadastre en date du 9 octobre 2009, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention, publié au premier bureau des hypothèques de ROUEN, le 13 octobre 2009, volume 2009 P numéro 6711, la parcelle cadastrée section **AM numéro 17** d'une contenance de 4ha. 71a. 39ca. a été divisée en huit nouvelles parcelles cadastrées :

- section AM numéro 21 pour une contenance de 2ha 04a 58ca, formant le lot de lotissement n°1,

- section AM numéro 22 pour une contenance de 34a 99ca, formant le lot de

lotissement n°2,

- section AM numéro 23 pour une contenance de 28a 00ca, formant le lot de lotissement n°3,

- section AM numéro 24 pour une contenance de 55a 70ca, formant le lot de lotissement n°4,

- section AM numéro 25 pour une contenance de 56a 85ca, formant le lot de lotissement n°5,

- section AM numéro 26 pour une contenance de 54a 61ca, formant le lot de lotissement n°6,

- section AM numéro 27 pour une contenance de 8a 95ca, formant le lot de lotissement n°7,

- section AM numéro 28 pour une contenance de 27a 71ca, formant le lot de lotissement n°8.

***OBSERVATIONS ETANT ICI FAITE :***

***Rappel de divisions cadastrales antérieures***

La parcelle cadastrée section AM n°12 provient elle-même de la division de la parcelle cadastrée section AM numéro 3 laquelle a été divisée en deux parcelles respectivement cadastrées : section AM numéro 11 et section AM numéro 12 suivant procès-verbal du cadastre en date du 12 janvier 2006, publié au premier bureau des Hypothèques de ROUEN le même jour volume 2006 P numéro 298.

La parcelle cadastrée section AM n°3 était précédemment cadastrée section A numéro 896 ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de remaniement en date du 10 juin 2002, publié au premier bureau des Hypothèques de ROUEN le même jour volume 2002 P numéro 3979.

La parcelle cadastrée section A n°896 provient elle-même de la division de la parcelle cadastrée section A numéro 836 laquelle a été divisée en trois parcelles respectivement cadastrées : section A numéro 896, section A numéro 897 et section A numéro 898 suivant procès-verbal du cadastre en date du 30 novembre 2001, publié au premier bureau des Hypothèques de ROUEN le 3 décembre 2001 volume 2001 P numéro 8973.

La parcelle cadastrée section A n°836 provient elle-même de la division de la parcelle cadastrée section A numéro 672 laquelle a été divisée en deux parcelles respectivement cadastrées : section A numéro 835 et section A numéro 836 ainsi qu'il résulte de l'acte de vente reçu par Monsieur le Préfet de la Seine-Maritime le 28 octobre 1987 publiée au premier bureau des Hypothèques de ROUEN le 4 novembre 1987 volume 6349 numéro 15.

La parcelle cadastrée section A n°672 provient elle-même de la division de la parcelle cadastrée section A numéro 486 ainsi qu'il résulte de l'acte de vente reçu par Monsieur le Préfet de la Seine-Maritime le 15 juin 1981 publiée au premier bureau des Hypothèques de ROUEN le 15 juillet 1981 volume 3920 numéro 8. La parcelle cadastrée section A numéro 486 a été divisée en deux parcelles respectivement cadastrées : section A numéro 671 et section A numéro 672.

La parcelle cadastrée section A n°486 provient elle-même de la division de la parcelle cadastrée section A numéro 121 ainsi qu'il résulte de l'acte d'échange reçu par Monsieur le Préfet de la Seine-Maritime le 28 octobre 1960 publiée au premier bureau des Hypothèques de ROUEN le 8 décembre 1960 volume 1895 numéro 19. La parcelle cadastrée section A numéro 121 ayant été divisée en quatre parcelles

respectivement cadastrées : section A numéro 487, section A numéro 488, section A numéro 489 et section A numéro 486

La parcelle cadastrée section A n° 121 figurait à l'ancien cadastre sous les numéros 70, 85 et 88.

Observation étant ici faite que depuis :

- la parcelle cadastrée section AM numéro 21 pour une contenance de 2ha 04a 58ca, formant le lot de lotissement n°1, a été divisée en deux parcelles cadastrées section AM numéro 32 (lot 1 A) pour une contenance de 1ha03a17ca et numéro 33 (lot 1 B) pour une contenance de 1ha01a41ca.

- et la parcelle AM numéro 33 a été divisée en deux parcelles cadastrées section AM numéro 34 pour une contenance 81a43ca, formant le lot 10 et numéro 35 pour une contenance de 20a 01ca formant le lot 11.

### **Surface Hors Œuvre Nette constructible**

Observation étant ici faite qu'il résulte du permis d'aménager en date du 9 Décembre 2008 que la surface hors œuvre nette maximale constructible sur l'ensemble du lotissement est fixée à 18 855,00 m<sup>2</sup>.

Conformément aux dispositions de l'article R 442-11 du Code de l'Urbanisme la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE ROUEN a déclaré que la surface hors œuvre nette constructible de la parcelle vendue est de --- m<sup>2</sup>).

### **Exécution des travaux**

Une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux de voirie et réseaux divers a été faite le 10 juillet 2009.

La Mairie de BOOS a délivré le 9 septembre 2009 une attestation de non opposition à la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux.

*ETANT ICI PRECISE* que le lotissement est desservi par les réseaux (Eau, Gaz, Electricité, Assainissement Vanne, Assainissement pluvial) comme précisé dans le programme des travaux du Dossier de Lotissement.

### **Indice de cavité souterraine**

Un recensement des indices de cavités souterraines a été réalisé sur le territoire de la commune de BOOS par le bureau d'études Alisé environnement sous le n°76-116-109.

Il en résulte que l'indice109 est localisé à proximité de l'aéroport de BOOS sur la parcelle cadastrée section AM n°3. (*Ladite parcelle ayant été divisée en deux parcelles respectivement cadastrées section AM N°s 11 et 12*)

Le CETE a dressé un rapport en date du mois d'août 2007, concluant notamment que l'indice n'était pas en relation avec la présence d'une cavité souterraine et a proposé que l'indice soit supprimé.

Une copie de ce rapport est demeurée ci-jointe et annexée.

Il résulte d'un courrier de la Direction Départementale de l'Equipement et de l'Agriculture de la Seine-Maritime en date du 8 décembre 2009 adressé à la mairie de BOOS, dont une copie est ci-annexée, ce qui suit littéralement rapporté :



**Objet : indice de cavité souterraine n°109**

*Vous nous avez consulté pour avis sur la levée de l'indice de cavité souterraine n°109.*

*Au vu du résultat du décapage réalisé par le CETE dans le cadre de l'affaire 11331 d'out 2007, l'indice 109 n'est pas en lien avec une cavité souterraine, il s'agirait plutôt d'une ancienne décharge de matériaux antérieure à 1987.*

*Par conséquent, nous vous proposons de supprimer cet indice de cavité souterraine et donc de modifier votre carte des risques comme l'indique le CETE en annexe 5 du rapport (indice barré) (...).*

**Déclarations de l'acquéreur :**

L'ACQUEREUR déclare avoir été, dès avant le jour du présent acte, mis en mesure de consulter les pièces suivantes

**Il déclare en outre avoir reçu :**

- une copie du permis d'aménager sus-visé,
- une copie du projet de règlement et du cahier des charges dudit lotissement,
- une copie des statuts de l'association syndicale des propriétaires du lotissement.

**URBANISME**

Sont demeurées ci-jointes et annexées après visa de l'ACQUEREUR et mention du Notaire, les pièces suivantes :

- **certificat d'urbanisme** sollicité en vertu de l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme, et délivré par l'autorité compétente le --- dont copie est demeurée annexée aux présentes après mention.

- **renseignements d'urbanisme** délivrés par Monsieur le Maire de la Commune de BOOS, aux termes d'un courrier en date du ---, dont copie est demeurée annexée aux présentes après mention.

- **demande générale de renseignements** complétée par la Mairie de BOOS, le ---.

**DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain institué par les articles L.211-1 et L.213-1 du Code de l'urbanisme.

En effet, LE BIEN n'est pas situé dans le champ d'application territorial de ce droit ainsi qu'il résulte du document d'urbanisme ci-dessus visé.

**DROIT DE PREFERENCE**

Aux termes de l'article « 6.4 Pacte de préférence » du cahier des charges du lotissement il a été institué un droit de préférence au profit de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Rouen, pour toute cession onéreuse.

Par suite, la présente vente a été notifiée par lettre recommandée avec avis de réception.

Par courrier du ---, demeuré ci-annexé après mention, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Rouen a renoncé au pacte de préférence.

## PERMIS DE CONSTRUIRE

### 1°) Permis de construire

Le vendeur a déposé une demande de permis de construire auprès des autorités compétentes.

Un arrêté de permis de construire a été délivré par Monsieur le Maire de BOOS, le ---- sous le numéro PC 076 ----, autorisant la construction d'un bâtiment à vocation artisanale pour une surface de plancher créée de ---6m<sup>2</sup>.

Une copie du permis de construire est demeurée ci-annexée après mention.

### 2°) Affichage du permis de construire

Le permis de construire ci-dessus a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constat établi, par acte extrajudiciaire dressé par Maître ---, Huissier de Justice associé à ROUEN (76000), les ---, constatant l'affichage de ce permis de construire au niveau de l'immeuble sis à BOOS, à l'entrée de l'aéroport de ROUEN-BOOS et plus particulièrement rue Maryse Bastié, n° ---.

### 3°) Recours des tiers et de déferé préfectoral

Le VENDEUR déclare que le permis de construire n'a, à ce jour, fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucun retrait.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le Notaire soussigné :

Que le permis de construire devient définitif en l'absence de tout recours et de toute procédure en annulation dans le délai de recours contentieux défini à l'article R.600-2 du Code de l'urbanisme.

*Le délai de recours contentieux à l'encontre d'une décision de non opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées à l'article R. 424-15.*

*Que le délai de retrait du Préfet est de trois mois à compter de l'obtention dudit permis.*

A ce jour le permis de construire sus-visé n'est pas définitif.

**Bien qu'informé par le notaire soussigné des risques encourus, les parties ont requis expressément le notaire soussigné de recevoir la présente vente, faisant des retraits éventuels sur le permis de construire leur affaire personnelle à leurs risques et périls.**

## DESCRIPTION, CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS, OBJET DE LA PRESENTE VENTE

La consistance et les caractéristiques techniques de l'immeuble objet des présentes résultent :

- D'une notice descriptive des travaux établie par CAP Terrain qui est demeurée annexée aux présentes après mention. Celle-ci définit limitativement la

nature, la consistance et le degré d'achèvement des travaux de construction de l'immeuble objet du présent contrat dont le vendeur est débiteur.

Il est rappelé que les travaux de finition et d'aménagement de l'immeuble objet des présentes sont à la charge et aux frais de l'acquéreur.

- Des plans annexés aux présentes, après visa par les parties et mention par le notaire soussigné.

### **CONVENTION PREPARATOIRE**

La présente vente a été précédée d'une convention préliminaire reçu par Maître Alain DEBADIER, notaire à ROUEN le ---.

En cas de contradiction entre le contrat préparatoire aux présentes et les dispositions de la présente vente, vendeur et acquéreur conviennent expressément que seules les dispositions de la présente vente prévaudront, celles-ci constituant seules la loi des parties.

## **II - CONDITIONS DE LA VENTE**

**Ceci exposé**, les comparants, conformément aux dispositions de l'[article 1134 du Code civil](#), des dispositions des [articles 1601-1 et 1601-3 du Code civil](#), des articles du même code reproduits aux [articles L. 261-4 à L. 261-7 et L. 261-9 du Code de la construction et de l'habitation](#) ainsi qu'aux articles R. 261-1, R. 261-5 à R. 261-7 du même code applicables dans la mesure où il n'y est pas dérogé par les stipulations ci-après, ont complété le présent contrat de vente en l'état futur d'achèvement par les stipulations suivantes :

- Chapitre I. – Stipulations relatives aux fractions du prix payables à terme
- Chapitre II – Poursuite, achèvement et livraison de la construction
- Chapitre III. – Garanties des défauts de la chose vendue
- Chapitre IV. – Charges et conditions diverses
- Chapitre V. – Assurances

### **CHAPITRE I STIPULATIONS RELATIVES AUX FRACTIONS DU PRIX PAYABLES A TERME**

-----

### **ELEMENTS RELATIFS AU FINANCEMENT**

La présente opération n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 312-7 du Code de la consommation, l'ACQUEREUR étant une personne morale.

## **DISPOSITIONS RELATIVES AUX FRACTIONS DU PRIX PAYABLES A TERME**

**1°) Exigibilité** - Le **VENDEUR** devra notifier par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'**ACQUEREUR** la réalisation des événements dont dépend l'exigibilité des fractions du prix stipulées payables à terme.

Chacune de ces fractions devra être payée **par virement** dans les **QUINZE** (15) jours de la notification correspondante entre les mains de la Banque CIC, Agence d'YVETOT (76190), sur le compte courant ouvert au nom du **VENDEUR** sous le numéro ---

IBAN FR76 ---.

Seuls les paiements effectués dans ces conditions seront libératoires.

L'état d'avancement des travaux et l'achèvement des travaux à la charge du vendeur seront suffisamment justifiés au moyen des attestations successives de l'architecte du programme ou autre Homme de l'Art qualifié.

Il est ici convenu que l'immeuble présentement vendu sera réputé achevé au sens du présent contrat lorsque le vendeur aura exécuté les ouvrages, installé les éléments d'équipements qui font l'objet de la présente vente, énoncés sur la notice descriptive visée au § "Désignation" en première partie des présentes et en l'exposé qui précède, en deuxième partie des présentes.

**2°) Intérêts de retard - Indemnités** - Toute somme formant partie du prix qui ne serait pas payée à son exacte échéance serait, de plein droit et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, passible d'un intérêt de un pour cent (1 %) par mois de retard, tout mois commencé étant considéré comme dû et compté en entier. Cette pénalité deviendrait exigible le premier jour de chaque mois de retard. Son versement ne vaudrait pas, de la part du **VENDEUR**, accord de délai de règlement.

Ces dispositions s'appliqueraient, le cas échéant, aux cours des délais de paiement qui seraient judiciairement alloués à l'**ACQUEREUR**.

Au cas où le **VENDEUR** serait tenu de produire à un ordre, il aurait droit à une indemnité fixée à forfait à un pour cent (1 %) des sommes restant dues.

**3°) Résolution de plein droit faute de paiement du prix à son échéance** - En outre, il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement à son exacte échéance d'une somme quelconque formant partie du prix de la vente, celle-ci sera résolue de plein droit si bon semble au **VENDEUR**, un mois après un commandement de payer resté infructueux délivré au domicile élu par l'**ACQUEREUR** et indiquant l'intention du **VENDEUR** de se prévaloir de ladite clause.

## **DOMICILIATION DE PAIEMENT COMPTE FINANCIER CENTRALISATEUR**

Il est convenu dès à présent entre les parties ce qui suit :

- pour la partie payée comptant par la comptabilité de l'office notarial, mandat irrévocable est donné au Notaire soussigné afin d'en verser sans délai le montant sur le compte ouvert au nom du **VENDEUR** auprès de la Banque CIC,

Agence d'YVETOT (76190) - IBAN : FR76 ---- pour être portées au crédit du compte ouvert dans les caisses de ladite banque au nom du VENDEUR.

- pour le solde du prix de vente : tout paiement à quelque titre que ce soit, en principal, intérêts et accessoires, devra être obligatoirement effectué par l'ACQUEREUR au moyen de versements au crédit du compte ouvert au nom du VENDEUR pour la présente opération auprès de l'établissement sus-désigné, ces versements devant être effectués sur appels de fonds du VENDEUR, par virement sur le compte CIC ainsi qu'il est dit ci-dessus.

## CHAPITRE II

### POURSUITE, ACHEVEMENT ET LIVRAISON DE LA CONSTRUCTION

-----

La présente vente est faite en état futur d'achèvement conformément aux dispositions des [articles 1601-1 et 1601-3 du Code civil](#), L. 261-4 à L. 261-7 et L. 261-9 du Code de la construction et de l'habitation et des articles R. 261-1, R. 261-5 à R. 261-7 du même code, des stipulations contractuelles ci-après qui précisent les conditions de la poursuite, de l'achèvement et de la livraison de la construction.

#### **1° Dispositions générales**

Conformément aux dispositions de l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, les biens vendus seront réputés achevés au sens de l'article L. 261-1 dudit code, et du présent contrat, lorsque auront été exécutés les ouvrages et installés les éléments d'équipement indispensables à leur utilisation, et ce en fonction et dans la limite des travaux dont le vendeur est débiteur, les stipulations de la notice descriptive précitée définissant limitativement la nature, la consistance et le degré d'achèvement des locaux objets du présent contrat.

Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne seront pas pris en considération lorsqu'ils n'auront pas un caractère substantiel, ni les malfaçons ne rendant pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'[article 1642-1 du Code civil](#) et du présent contrat.

#### **2° Engagement d'achèvement et livraison**

Le VENDEUR déclare et l'ACQUEREUR reconnaît que la construction de l'immeuble objet des présentes n'a pas démarré.

Le VENDEUR s'oblige à mener à bien les travaux ci-dessus prévus de telle manière que les locaux, objets des présentes soient achevés ainsi qu'il est dit ci-dessus, **soit au plus tard le 31 mars 2018.**

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.

### **3° Tolérances -**

**\*Qualité** : Tout matériau, matériel et fourniture convenu pourra être remplacé mais uniquement par un autre au moins équivalent en qualité et en prix si l'approvisionnement devient impropre ou implique des délais incompatibles avec la bonne marche du chantier, le tout sous réserve de l'accord préalable de l'ACQUEREUR et sous respect des normes contenues dans le descriptif ci-annexé.

Cependant, l'acquéreur autorise expressément d'ores et déjà le vendeur à changer et à modifier les prestations énumérées dans les documents sus-énoncés et éventuellement les remplacer par des prestations similaires ou s'y rapprochant au moins équivalentes en qualité et en prix en cas de réglementation administrative plus contraignante, en cas de survenance d'impératifs techniques non prévus ou de faits susceptibles de contrarier la bonne marche du chantier.

**\*Modifications de surfaces** : Il est ici précisé que toute modification de surface (habitable, annexe...) en cours de chantier pour des raisons techniques, devra être notifiée à l'ACQUEREUR. Toutefois, il est convenu d'une tolérance à concurrence de 5 % des surfaces.

### **4° Délai d'exécution des travaux de construction**

Le délai d'exécution des travaux de construction sera de QUATRE (4) mois à compter du jour où sera délivré aux entreprises l'ordre de service de les commencer et que le Permis de construire sera purgé de tous recours, soit au plus tard dans les six (6) mois des présentes.

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

Le vendeur déclare que, suivant le plan d'exécution des ouvrages des entreprises, sauf intempéries ou faillite d'entreprise, les fondations seront achevées dans le courant du mois de ---- et les ouvrages pourront être utilisés conformément à leur destination au cours du deuxième trimestre 2018.

**Force majeure** - 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 provenant de la transmutation de noyau d'atomes ou de radioactivité, ainsi que des effets des radiations provoquées par l'accélération des particules.

Causes légitimes de suspension du délai de livraison - Pour l'application de ces dispositions, seraient considérés comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison, notamment :

- les intempéries dûment constatées par une attestation du maître d'œuvre de l'opération,
- 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, l'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire, le dépôt de bilan ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, y compris celles sous-traitantes ;
- 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 vendeur),
- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes, incendies, catastrophes naturelles ou pas et actes de terrorisme ou accidents de chantier,
- le retard des sociétés concessionnaires et des services publics chargés de la viabilité et des réseaux desservant l'ensemble immobilier (EDF/GDF - France Telecom - Compagnie des Eaux, assainissement, etc....).
- les retards de paiement des échéances dus par l'acquéreur tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires et/ou modificatifs que le vendeur aurait accepté de réaliser.

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.

S'il s'agissait d'une cause contractuelle de suspension ou de prorogation du délai de livraison, la nouvelle date d'achèvement sera arrêtée d'un commun accord entre les parties.

Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués, les parties conviennent qu'un certificat établi sous sa responsabilité par le maître d'œuvre chargé de la direction des travaux sera valablement admis.

Le VENDEUR s'engage à notifier à l'ACQUEREUR la date de livraison de l'immeuble au moins UN mois à l'avance.

Visite du Chantier - Il est indiqué que, d'une façon générale, pour des raisons de sécurité et de responsabilité, toute visite du chantier est interdite aux personnes étrangères aux entreprises, aux architectes ou leurs préposés.

S'il transgressait cette interdiction **l'ACQUEREUR** ne pourrait en aucune manière rechercher la responsabilité du **VENDEUR**, de l'architecte, des entrepreneurs, ou des préposés de l'un d'eux.

### **5° Certificat de conformité**

Le vendeur s'oblige à obtenir dans les meilleurs délais le certificat de conformité prévu par l'article R. 460-4 du Code de l'urbanisme.

De son côté, l'acquéreur s'interdit de faire effectuer dans les locaux vendus après sa prise de possession tous travaux pouvant mettre obstacle à la délivrance du certificat de conformité.

Afin d'obtenir le certificat de conformité, le vendeur s'engage expressément à mettre en oeuvre, si nécessaire, la procédure prévue à l'article R. 460-5 du Code de l'urbanisme dans les douze mois du dépôt de la déclaration d'achèvement de chantier en mairie.

Pour le cas où à cette occasion, des travaux complémentaires étaient exigés par l'Administration, le vendeur s'engage à y procéder à ses frais exclusifs et donc, sans révision de prix.

### **6° Obligation de parachèvement**

Le vendeur s'oblige :

- à installer dans l'immeuble vendu les éléments d'équipement qui sont prévus à la notice descriptive visée en l'exposé qui précède et annexée au présent acte.

- à effectuer les travaux de construction de l'immeuble vendu conformément aux prévisions de cette notice.

- à achever les travaux mis à sa charge dans les délais prévus pour sa livraison.

En outre, le vendeur s'oblige à effectuer les travaux de parachèvement des travaux lui incombant selon les règles de l'art, de manière qu'ils soient achevés dans les délais raisonnables.

La non-finition des abords (ou : branchements définitifs des services publics) ne saurait être invoquée par l'acquéreur comme une cause d'empêchement de la livraison de l'immeuble objet de la présente vente, dès lors que l'immeuble est utilisable conformément à sa destination, compte tenu des travaux restant à effectuer par l'acquéreur.

### **7° Conservation par le vendeur de la qualité de maître de l'ouvrage**

Conformément aux dispositions des [articles 1601-3 du Code civil](#) et R. 261-7 du Code de la construction et de l'habitation, le vendeur conservera la qualité de maître de l'ouvrage vis-à-vis des architectes, entrepreneurs et autres techniciens et hommes de l'art et vis-à-vis de toutes administrations ou services concédés et d'une manière générale vis-à-vis des tiers.

La conservation de la qualité de maître de l'ouvrage ne concernera que les seuls ouvrages mis à la charge du vendeur par le présent contrat. Pour la finition des locaux compris dans la présente vente, l'acquéreur aura seul qualité de maître de l'ouvrage.

En conséquence, sous les réserves ci-dessus exprimées, le vendeur aura seul qualité tant pour donner des instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages prévue par l'[article 1792-6 du Code civil](#) et cela même après la mise en état d'utilisation de l'immeuble et/ou son éventuelle occupation par l'acquéreur.

L'acquéreur ne pourra s'immiscer dans les opérations de construction à la



charge du vendeur et se prévaloir de la qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes, entrepreneurs ou autres intervenants à l'acte de construire.

Il est rappelé qu'il résulte de l'[article 1601-3 du Code civil](#) que la conservation par le vendeur de la qualité de maître de l'ouvrage ne prend fin qu'après réception définitive de l'ouvrage prévu à l'[article 1792-6 du Code civil](#) (Cette stipulation devra être adaptée en fonction de la nature des travaux réservés par l'acquéreur).

En contrepartie des obligations contractées par le vendeur et afin de lui donner les moyens de tenir ses engagements, l'acquéreur confère au vendeur qui accepte, tous pouvoirs afin de conserver la qualité de maître de l'ouvrage, toujours sous les mêmes réserves, jusqu'au dernier en date des deux événements suivants : levée d'éventuelles réserves émises lors de la réception prévue à l'[article 1792-6 du Code civil](#) des travaux stipulés à la charge du vendeur ou délivrance du certificat de conformité prévu à l'article R. 430-4 du Code de l'urbanisme.

La stipulation qui précède, de nature contractuelle, est consentie et acceptée dans l'intérêt commun des parties.

Ce mandat ne sera pas révocable. Il se transmettra de plein droit aux ayants droit de l'acquéreur par exemple en cas de décès ou de cession des droits qu'il tient de la présente vente.

#### **8° Pouvoirs divers**

En contrepartie des obligations contractées par le vendeur, afin de lui donner les moyens de tenir ses engagements, et conformément aux dispositions de l'article R. 261-5 du Code de la construction et de l'habitation, l'acquéreur confère au vendeur qui accepte, tous pouvoirs afin de passer les conventions nécessaires à la construction du bâtiment et de sa mise en état d'utilisation. À cet effet, les dispositions suivantes s'appliqueront :

a) Pouvoirs à l'effet de déposer des demandes de permis de construire

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, le vendeur conservera jusqu'à la délivrance d'un certificat de conformité n'étant plus susceptible d'aucun recours, la qualité de maître de l'ouvrage vis-à-vis de l'administration.

À ce titre, il se trouvera de plein droit habilité à requérir même après achèvement complet de l'immeuble et réception de tous ouvrages, tous permis de construire modificatifs ou complémentaires et autres agréments administratifs qui seraient nécessaires pour l'obtention d'un certificat de conformité et, le cas échéant, s'il le juge bon, défendre toutes actions intentées contre ces permis, autorisations ou certificats.

b) Pouvoirs de passer les conventions nécessaires à la construction du bâtiment.

Les pouvoirs résultant du présent article sont expireront à la date de la délivrance de l'attestation de non contestation de la conformité.

Le VENDEUR devra rendre compte à ses mandants et notamment à chaque ACQUEREUR, conformément à l'article 1993 du Code civil.

## **9° Obligation de délivrance : livraison – jouissance des biens vendus**

### **a) Livraison et jouissance de l'immeuble**

Afin de livrer à l'acquéreur l'immeuble compris dans la présente vente dans son état prévu par la notice descriptive ci-dessus visée le vendeur le convoquera par lettre afin de procéder à la signature d'un procès-verbal de livraison lequel tiendra lieu, éventuellement, de constat des lieux et de remise des clés.

Au cas où l'acquéreur ne répondrait pas à cette première convocation, il serait convoqué à nouveau par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et même s'il n'était pas présent ou valablement représenté, il serait réputé avoir pris possession des lieux et le vendeur avoir rempli son obligation de délivrance. Le procès-verbal de livraison et d'état des lieux, valablement établi par le vendeur seul, serait signifié à l'acquéreur auquel il serait alors opposable.

Il est toutefois précisé que les charges incombant normalement au propriétaire ainsi que les intérêts de retard seront décomptés à partir de la date de la première convocation ou à compter de la date de prise de possession effective si elle est antérieure.

Dans tous les cas, la prise de possession ne pourra intervenir que si l'acquéreur a payé, ou consigné, l'intégralité des sommes exigibles en vertu de l'acte de vente à son profit.

L'acquéreur aura la faculté d'insérer audit procès-verbal les réserves qu'il croira devoir formuler sur les malfaçons et les défauts de conformité avec les prévisions du contrat. Il est rappelé à cet égard qu'aux termes de l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, "la constatation de l'achèvement n'emporte pas par elle-même ni reconnaissance de la conformité avec les prévisions du contrat, [ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article L. 261-5 du Code de la construction et de l'habitation](#)".

[Les réserves de l'acquéreur seront acceptées ou contredites par la société vendeuse.](#)

Si les parties sont d'accord pour constater la livraison, au sens ci-dessus défini, que des réserves aient été ou non formulées, acceptées ou contredites, il sera procédé à la remise des clefs à l'acquéreur pour valoir livraison et prise de possession et l'acquéreur procédera au versement du solde du prix payable lors de la mise des locaux à sa disposition.

Le procès-verbal relatera ces constatations réserves, contredits, remise de clefs, paiement du solde du prix.

La remise des clefs nonobstant toutes réserves portées sur le procès-verbal vaudra livraison et prise de possession.

En cas d'irrespect du formalisme ci-dessus stipulé, les comparants conviennent que la seule occupation par l'acquéreur de tout ou partie des biens compris dans la présente vente vaudra reconnaissance par lui de la livraison des biens ainsi occupés. Cette occupation fera courir les obligations et délais légalement, réglementairement ou conventionnellement, y attachés.

Cependant cette occupation ne fera pas perdre au vendeur le bénéfice des stipulations du présent contrat. Le vendeur pourra donc prendre toutes les mesures appropriées pour les faire respecter.

Avant cet événement l'acquéreur ne pourra consentir à qui que ce soit un droit quelconque, ou la promesse d'un droit quelconque de jouissance, sans l'accord écrit

de la société venderesse.

### **b) Contestation**

Toute contestation relative à la conformité apparente du bien livré avec les engagements pris par le vendeur devra être notifiée à celui-ci dans le délai d'un mois à compter de la prise de possession des lieux par l'acquéreur.

Il est rappelé que la seule occupation ou remise des clefs vaut prise de possession, quand bien même les procès-verbaux de livraison, constat des lieux visé au a) ci-dessus n'auraient pas été établis par les comparants.

Toutefois, si la prise de possession des lieux se trouve différée, faute par l'acquéreur de satisfaire aux conditions de mise à l'entrée dans les lieux ou encore si l'acquéreur ne prend pas possession des lieux aussitôt qu'il en aura le droit le vendeur pourra faire courir le délai ci-dessus prévu, en sommant l'acquéreur d'avoir à se rendre dans les lieux afin d'en vérifier la conformité.

Dans le premier cas, la sommation aura lieu par acte extrajudiciaire et ne permettra à l'acquéreur que d'effectuer une visite des lieux. Dans le second cas, la sommation sera effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le délai prendra cours à la date à laquelle l'acquéreur aura reçu la sommation de passage des services de la poste.

L'acquéreur pourra au cours du délai d'un mois ci-dessus prévu au présent paragraphe notifier au vendeur par lettre recommandée les défauts de conformité qu'il aura constatés. Cette notification conservera au profit de l'acquéreur tout recours et action contre le vendeur. En revanche, une fois ce délai expiré, l'acquéreur ne pourra plus agir contre le vendeur pour défaut de conformité de la chose livrée par rapport au contrat de vente ou autres documents de toutes natures entrés dans le champ contractuel.

En cas d'accord entre les parties, les travaux indispensables pour la levée des réserves devront être exécutés dans un délai maximum de **quatre mois**, à compter de la formulation des réserves et feront l'objet d'un procès-verbal de levée de réserves.

A cet effet l'ACQUEREUR laissera le VENDEUR et ses entreprises accéder à l'immeuble pour la réalisation des travaux de parachèvement et de levée des réserves.

### **10° Obligation de l'acquéreur quant aux travaux restant à sa charge**

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, les travaux de finition et d'aménagement de l'immeuble objet des présentes, non compris dans la notice descriptive ci-annexée, restent à la charge de l'acquéreur qui y fera procéder, à ses frais, sous sa direction et sa responsabilité.

À ce sujet, les comparants conviennent :

– L'acquéreur devra veiller au respect des normes de construction notamment en matière d'isolation phonique, thermique et de sécurité. Plus généralement, il devra s'assurer de la compatibilité des travaux restant à sa charge avec ceux assurés par le vendeur.

À cet effet, avant d'entreprendre les travaux de finition des locaux présentement vendus, l'acquéreur devra en soumettre le projet à l'architecte et aux bureaux d'études du vendeur.

Les plans d'exécution des travaux à la charge du vendeur seront remis à

l'acquéreur. Ces plans spécifieront notamment les emplacements des réseaux et ferrailages ou autres éléments compris dans les structures bétons que les entreprises commandées par l'acquéreur devront veiller à ne pas endommager.

De même, préalablement au début desdits travaux de finition, l'acquéreur devra souscrire les polices d'assurances en usage ou obligatoires en matière de construction.

Il devra à cet effet, se rapprocher de l'assureur du vendeur afin de se faire communiquer toutes pièces utiles à l'effet de souscrire ses propres assurances, puis après leur souscription en communiquer une copie au vendeur ainsi qu'un certificat de l'acquit de la prime correspondante lorsque celle-ci aura été liquidée définitivement.

L'acquéreur s'interdit d'effectuer des travaux de nature à empêcher la délivrance du certificat de conformité du permis de construire ci-dessus visé en l'exposé qui précède.

### **CHAPITRE III**

#### **GARANTIES DES DEFAUTS DE LA CHOSE VENDUE**

-----

Pour les travaux dont elle assure la maîtrise, limitativement énumérés dans la notice descriptive ci-dessus visée, la société venderesse ne demeure tenue que des seules garanties des défauts de la chose vendue que les dispositions du Code civil mettent à la charge du vendeur d'immeuble à construire. Observation faite que le vendeur n'assume aucune garantie en ce qui concerne les travaux de finition et d'aménagement réalisés par l'acquéreur à son initiative et à ses frais.

Ces dispositions sont ici littéralement reproduites :

#### **1° Garantie des vices apparents**

##### [Article 1642-1 du Code civil](#)

*Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de constructions alors apparents.*

*Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice.*

##### Article 1648, 2e alinéa du Code civil

*Dans le cas prévu par l'article 1642-1, l'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices apparents.*

#### **2° Autres garanties**

##### [Article 1646-1 du Code civil](#)

*Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du présent code.*

*Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.*

*Il n'y aura pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer les dommages définis aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du présent code et à assumer la garantie prévue à l'article 1792-3.*

#### **Article 1792 du Code civil**

*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 1792-1 du Code civil**

*Est réputé constructeur de l'ouvrage :*

*1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;*

*2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire.*

*3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.*

#### **Article 1792-2 du Code civil**

*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, du 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 du Code civil**

*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 2270 du Code civil**

*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.*

### **3° Modalités d'application**

Pour l'application des dispositions ci-dessus indiquées, il est précisé que ne sera couvert par aucune garantie du vendeur tout vice ou désordre qui serait dû à l'usure normale ou à l'utilisation anormale ou défaut d'entretien d'un élément constitutif ou d'équipement quelconque du local vendu, ainsi qu'aux travaux réalisés par l'acquéreur.

Pour une meilleure compréhension des stipulations qui vont suivre les comparants rappellent que le terme réception renvoie, conformément aux dispositions de l'article 1792-6 du Code civil, à l'acte par lequel la société venderesse

déclarera accepter des entreprises et autres intervenants à l'acte de construire l'immeuble présentement vendu dans son état convenu dans la notice descriptive susvisée en ce qui concerne les lots compris dans la présente vente. Par contre il sera fait référence à la livraison par la société venderesse à l'acquéreur des locaux objets de la présente vente en visant le procès-verbal de constatation d'état des lieux, dressé selon les modalités explicitées au § 9, a) du chapitre II qui précède.

**a) Point de départ de l'action**

Le vendeur fera connaître à l'acquéreur la date à laquelle est intervenue la réception des travaux de construction de l'immeuble :

- soit lors de l'établissement du procès-verbal de constatation d'état des lieux, mention de cette date étant faite sur ledit procès-verbal ;
- soit si la réception n'est pas intervenue lors de ce procès-verbal par lettre recommandée.

Aussi, le vendeur s'oblige à informer le syndic de l'immeuble de la date de réception des ouvrages, et à déposer les procès-verbaux de réception au rang des minutes du notaire soussigné, pour que celui-ci en assure la garde et la conservation.

**b) Délai de mise en œuvre de l'action en garantie des vices apparents**

Pour la mise en jeu de la garantie des vices apparents, l'acquéreur dispose d'un délai de un an à compter du plus tardif des événements ci-dessus relatés au a).

À cet effet, l'acquéreur devra informer le vendeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception des vices qui apparaîtraient avant l'expiration de l'année qui suivra le plus tardif des deux événements ci-dessus rappelés au a) à moins qu'ils n'aient fait l'objet de réserves lors de l'établissement du procès-verbal de constatation d'état des lieux ci-dessus visé.

À défaut par l'acquéreur d'avoir informé vendeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception des vices apparents qui apparaîtraient dans l'année qui suivra le plus tardif des deux événements rappelés au a), à moins qu'ils n'aient fait l'objet de réserves lors de l'établissement du procès-verbal de constatation d'état des lieux ci-dessus visé, ledit vendeur serait déchargé de la garantie des vices apparents lors de l'expiration de ce délai par le seul fait de cette expiration.

**c) Mise en jeu de la garantie de bon fonctionnement**

Pour la mise en jeu de la [garantie de bon fonctionnement de l'article 1792-3 du Code civil](#), l'acquéreur devra signaler au vendeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avant l'expiration du délai de deux ans à compter de la date de la réception, tout vice susceptible d'être couvert par cette garantie. À peine de forclusion, cette garantie doit être mise en œuvre, c'est-à-dire le vendeur actionné, dans ce même délai de deux ans.

**d) Mise en jeu de la garantie décennale**

Pour la mise en jeu de la garantie décennale, l'acquéreur en sa qualité de bénéficiaire de la police d'assurance des dommages, dont il sera ci-après parlé, profitera des droits et sera soumis aux obligations relatives notamment à la déclaration de sinistre résultant de cette police.

Il est ici rappelé que pendant le délai d'un an à compter de la réception visée ci-dessus, les entreprises doivent au seul vendeur la garantie de parfait achèvement

prévue à l'article 1792-6 du Code civil.

Conformément aux dispositions de l'article L. 242-1 du Code des assurances, la garantie résultant du contrat d'assurances dommages-ouvrages n'est acquise que sous diverses conditions et notamment après mise en demeure restée infructueuse, effectuée par le vendeur auprès des différentes entreprises.

En conséquence, pendant ce délai de garantie de parfait achèvement dont bénéficie la société venderesse, l'acquéreur ne pourra actionner directement la compagnie d'assurances sans avoir reçu au préalable l'accord du vendeur.

#### **e) Libre accès des entreprises**

L'acquéreur devra laisser au vendeur, à l'architecte, et aux entrepreneurs libre accès aux locaux vendus, toutes les fois que cela sera rendu nécessaire pour la constatation et la répartition des vices constatés.

#### **5° Substitution**

Les garanties ci-dessus conférées se substituent à la garantie de droit commun, telle qu'elle résulte des articles 1641, 1642 et 1643 du Code civil.

### **CHAPITRE IV CHARGES ET CONDITIONS DIVERSES**

-----

La présente vente en l'état futur d'achèvement est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, sous celles ci-dessus indiquées et sous celles suivantes que le vendeur et l'acquéreur s'obligent réciproquement à exécuter et accomplir, savoir :

#### **1° Garantie de contenance du terrain**

La contenance du terrain n'est pas garantie. Toute différence dans cette contenance, en plus ou en moins, excédât-elle le vingtième, fera le profit ou la perte de l'ACQUEREUR.

#### **2° Servitudes**

L'acquéreur devra souffrir les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues qui peuvent ou pourront grever les biens vendus, le tout à ses risques et périls sans recours contre le vendeur et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

À cet égard, le vendeur déclare qu'il n'a créé, conféré, ni laissé acquérir aucune servitude sur les biens vendus, et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter des règles d'urbanisme, de la situation naturelle des lieux, de la loi, de celles relatées dans le cahier des charges du lotissement ou dans les titres antérieures et ci-après rapportées, sous le titre "Rappel de servitudes".

#### **3° Garantie d'éviction**

Le vendeur sera tenu de délivrer à l'acquéreur un immeuble libre de toutes

charges réelles, hypothécaires ou autres. Il devra, à ses frais, et par ses soins, déférer à cette obligation dans un délai maximal de six mois à compter du jour de la dénonciation qui lui en sera faite de l'existence des charges en question.

#### **4° Contrats d'abonnements**

L'acquéreur fera son affaire personnelle à compter de la date à laquelle les biens vendus lui auront été livrés, ou seront réputés lui avoir été livrés, de la souscription des abonnements relatifs aux biens vendus ou de la continuation de ceux éventuellement et devra souscrire dans son contrat d'assurance la garantie des dommages immatériels consécutifs.

#### **5° Impôts et charges**

L'acquéreur devra acquitter à compter du jour de la livraison les impôts et charges de toute nature auxquels les biens vendus peuvent et pourront être assujettis.

Il devra continuer tous traités d'abonnement aux fluides et, tous contrats de maintenance des éléments d'équipement.

#### **6° Frais**

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence en application de l'article 1593 du Code civil, tel qu'il est dit en première partie, ainsi que :

- sa quote-part dans le coût des frais de géomètre pour la division et le bornage s'élevant à la somme toutes taxes comprises de ---

L'ACQUEREUR supportera également intégralement notamment :

- La Taxe Local d'Equipeement (TLE), la Taxe Départementale des Conseils d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (TDCAUE), la Taxe de Raccordement à l'égout et autres participations liés à la construction ;

- Les frais de géomètre engagés par la Chambre de Commerce de Rouen et à lui rembourser.

- Les frais de raccordement du BIEN vendu aux réseaux de distribution,

- Les frais de clôtures.

- Les honoraires de commercialisation

#### **7° Transmission du bien vendu**

Il est rappelé que conformément aux dispositions de l'article L. 261-4 du Code de la construction et de l'habitation, la cession par l'acquéreur des droits qu'il tient en vertu des présentes substitue de plein droit le cessionnaire dans ses obligations envers le vendeur : les mandats ci-dessus conférés se poursuivant entre le cessionnaire éventuel et la société venderesse.

En outre le cédant du contrat restera solidaire du cessionnaire pour le paiement du prix.

#### **8° Dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage (DIUO)**

Un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L. 235-15 du Code du travail sera remis par le coordonnateur au vendeur lors de la réception des travaux. Conformément aux dispositions de l'article R. 238-38 du Code du travail un exemplaire de ce dossier sera déposé au rang des minutes de l'Office



Notarial dénommé en tête des présentes et un autre exemplaire sera remis par le VENDEUR à l'ACQUEREUR ainsi qu'à l'Administrateur de l'Association Syndicale Libre lors de la prise de possession.

Le Notaire a spécialement informé l'ACQUEREUR de l'obligation qui lui est faite, ainsi qu'à ses ayants-droit, lors de la prochaine mutation du bien objet des présentes, de présenter et de remettre le dossier au nouveau propriétaire et d'en faire annexer un exemplaire à l'acte constatant la transmission.

### **9° Conditions particulières du lotissement**

#### **Lotissement**

La vente a lieu, en outre sous les charges et conditions résultant du permis d'aménager énoncé sous le paragraphe « DESIGNATION » ainsi que du règlement du lotissement.

L'ACQUEREUR déclare avoir pris préalablement connaissance de ces documents.

Il sera subrogé, tant activement que passivement, dans les droits et obligations résultant de ce lotissement et de ses éventuels modificatifs. Il s'oblige à les exécuter de telle manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le VENDEUR par qui que ce soit.

Une copie du cahier des charges et des arrêtés a été remise à l'ACQUEREUR qui le reconnaît.

**Le VENDEUR précise que l'usage des grues à tour est interdit dans le lotissement.**

#### **Association syndicale**

LE VENDEUR déclare que les ouvrages et aménagements d'intérêt collectif du lotissement dont dépend LE BIEN sont 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 présente vente, L'ACQUEREUR est de plein droit membre de cette association syndicale et tenu d'une quote-part des frais et charges relatifs auxdits ouvrages et aménagements communs.**

#### **Avertissement sur la péremption des règles d'urbanisme**

L'ACQUEREUR reconnaît que le notaire soussigné lui a donné connaissance des dispositions de l'article L 442-9 du Code de l'urbanisme, qui stipulent que les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, sauf si une assemblée de colotis a demandé et obtenu à la majorité requise par l'article L 442-10 du même Code, le maintien de ces dispositions.

## **RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU**

### **Termites**

LE VENDEUR déclare qu'à sa connaissance et à ce jour LE BIEN objet des présentes n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article L 133-5 du Code de la construction et de l'habitation, et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes.

### **Risques naturels et technologiques**

LE VENDEUR déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire, que la commune sur laquelle est situé LE BIEN objet des présentes est concernée par un plan de prévention des risques naturels prescrit le 29 décembre 2008, le ou les risques naturels pris en compte sont :

Inondation par ruissellement des eaux pluviales (bassin versant Aubette Robec).

Mais l'immeuble objet des présentes est situé hors du périmètre d'exposition délimité par ce plan ainsi qu'il résulte d'un courrier de la Mairie de BOOS en date du --- demeuré ci-annexé.

A ce jour, il n'existe pas de plan de prévention des risques technologiques.

Un état des risques naturels et technologiques en date de ce jour est demeuré ci-annexé après mention.

De même, il déclare qu'à sa connaissance, LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles ou technologiques.

### **Risques majeurs**

La Commune de BOOS fait partie des communes pour lesquelles un document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) doit être réalisé conformément aux articles R 125-9 à R 125-14 du Code de l'Environnement.

La Commune de BOOS est concernée par les risques majeurs suivants :

- Présence de cavités souterraines ou d'indices de cavités,
- Risque inondation, plan de prévention des risques inondation prescrit- PPRI (Cailly-Aubette-Robec prescrit le 29 décembre 2008),
- Risque transport de matières dangereuses.

### **Déclaration de sinistre**

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

### **Réglementation relative aux établissements classés**

Le notaire soussigné a rappelé aux parties les dispositions de l'article 514-20 du Code de l'environnement et notamment celles de l'article 8-1 deuxième alinéa, dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

«Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement 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 entraîne 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 droit 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 la remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»*

Conformément à ces dispositions, le VENDEUR déclare :

- qu'il n'a pas personnellement exploité d'activité ou d'installation soumise à autorisation, enregistrement ou déclaration comme ayant pour objet des activités inscrites à la nomenclature des installations classées, fixée par le décret n°53-578 du 20 mai 1953 et les textes subséquents l'ayant modifié, et que le BIEN ne comporte pas, à la date des présentes, de telles installations et ne sont pas utilisés pour l'exploitation de telles activités,

-qu'à sa connaissance, aucune installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a été exploitée sur le BIEN vendu et qu'il n'a jamais été exercées sur le terrain et les terrains avoisinants d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles et souterraines, sols et sous-sols), à l'exception notamment des activités correspondant à l'exploitation de l'aéroport Rouen Vallée de Seine.

Le VENDEUR précise :

- que le BIEN n'est pas répertorié sur la base de données nationale BASIAS (inventaires d'anciens sites industriels et activités de service) et la base de données BASOL sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

Sont demeurées annexées aux présentes, la copie des bases de données BASIAS et BASOL.

Au regard de ce qui précède, L'ACQUEREUR reconnaît que le VENDEUR a rempli son obligation d'information à ce sujet et renonce à tout recours contre le VENDEUR tant au regard des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement que de la responsabilité contractuelle.

## **CHAPITRE V ASSURANCES**

-----

### **1° Assurance-incendie**

Nonobstant les conventions particulières stipulées entre la société venderesse et les entreprises ou autres intervenants à l'acte de construire, dans les relations entre les comparants il est convenu que l'immeuble vendu est, et demeurera, aux risques de la société venderesse jusqu'à ce qu'il soit mis à la disposition de l'acquéreur. Après

cet événement, il sera aux risques de l'acquéreur.

En conséquence :

a) En cas d'incendie total ou partiel de l'immeuble avant qu'il soit mis à la disposition de l'acquéreur, la société venderesse encaissera seule l'indemnité allouée par la Compagnie d'Assurances au titre de la police qu'elle aura souscrite nonobstant la circonstance que l'acquéreur soit devenu propriétaire des constructions par l'effet de la présente vente, au fur et à mesure de leur édification.

Toutefois, l'acquéreur aura la faculté qui lui est conférée par la société venderesse de demander à la compagnie d'assurances, sans formalité judiciaire, que l'indemnité demeure consignée dans ses caisses à la sûreté du remboursement des fractions du prix déjà payées, si ledit remboursement fait l'objet d'un accord entre les parties ou d'une décision judiciaire.

b) Lors de la mise à la disposition de l'acquéreur de l'immeuble vendu, il sera couvert contre le risque d'incendie par une police qui aura été souscrite à cet effet par la société venderesse.

Toutefois, en cas d'incendie total ou partiel de l'immeuble présentement vendu avant la complète libération de l'acquéreur, la société venderesse exercera sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances qu'il s'agisse d'une police souscrite par l'acquéreur ou d'une police souscrite pour le compte de la collectivité des copropriétaires les droits que les dispositions de l'article L. 123-13 du Code des assurances réservent aux créanciers privilégiés ou hypothécaires.

En tant que de besoin, l'acquéreur cède et transporte à la société venderesse, qui accepte, une somme égale au solde du prix de la présente vente alors dû, en principal, frais et accessoires, à prendre par préférence et antériorité à eux-mêmes et à tous futurs cessionnaires dans le montant de l'indemnité dont il s'agit. La société venderesse pourra toucher et recevoir cette somme directement et sur sa simple quittance sans le concours et hors la présence des cédants.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la compagnie d'assurances intéressée, à la diligence de la société venderesse et aux frais de l'acquéreur.

## **2° Assurances dommages-ouvrages**

La police d'assurance est en cours d'établissement.

Le vendeur s'oblige, dès réception de la police définitive, d'en adresser une copie à l'acquéreur et d'en remettre un exemplaire au notaire soussigné.

La société venderesse déclare que conformément à la loi n° 89-1014 du 31 décembre 1989 cette police exclut toute franchise.

La société venderesse déclare avoir acquitté dans sa totalité la prime provisionnelle afférente au contrat souscrit ; elle s'engage à régler s'il y a lieu le solde correspondant à l'arrêté définitif des comptes et à en justifier à l'acquéreur.

Aussi longtemps qu'elle aura la qualité de maître d'ouvrage, au sens de l'article L. 261-3 du Code de la construction et de l'habitation, la société venderesse

s'oblige envers la compagnie d'assurances :

- à la tenir informée de tout événement nouveau pouvant avoir une incidence sur les conditions en considération desquelles le contrat a été souscrit ;
- à lui signaler toute modification du risque ainsi que les réserves du contrôleur technique ;
- à lui signaler la réception des travaux et à lui communiquer les procès-verbaux correspondants et la liste des réserves éventuellement formulées ;
- à faire le nécessaire s'il y a lieu, pour faire lever les réserves par le ou les entrepreneurs concernés et à lui adresser les procès-verbaux de levée des réserves ;
- à lui communiquer le montant des travaux et honoraires techniques ;
- à régler le solde éventuel de la prime sur le montant des travaux et honoraires techniques définitifs.

Au regard de la loi du 4 janvier 1978, l'acquéreur a la qualité d'assuré, ce qui signifie qu'il demeure tenu des conséquences en résultant, notamment celle de devoir déclarer tout sinistre dans les délais indiqués au contrat.

Par ailleurs, sa qualité d'assuré subroge l'acquéreur dans tous les droits découlant du contrat et notamment celui d'exiger de l'assureur la remise de tous les documents techniques ou autres, afférents à l'opération de construction.

### **3° Assurance responsabilité décennale**

La société venderesse informe l'acquéreur que la société EQUATECH dont le siège social est LE PETIT QUEVILLY (76140), 29 rue Léon Maetra (N° SIRET : 523 380 509 00019), en qualité de Maître d'œuvre, satisfait à l'obligation posée par l'article L. 241-1 du Code des assurances, en ce qu'elle a souscrit un contrat couvrant sa responsabilité à raison des travaux de bâtiment par elle réalisés auprès de la Compagnie ---.

Cette police d'assurance porte les références :

N° Police :

Date d'effet du contrat :

Date d'échéance du contrat :

Une copie de l'Attestation d'Assurance en date du --- est demeurée ci-annexée après mention.

La société venderesse déclare avoir régulièrement acquitté les primes afférentes au contrat souscrit. La société venderesse déclare que les différents constructeurs (maîtres d'œuvre, entrepreneurs, bureaux d'études...) avec lesquels elle a contracté pour la réalisation du présent immeuble sont également tenus de souscrire un contrat assurant leur responsabilité.

En outre, le vendeur déclare que l'assureur dommages-ouvrage est en possession des polices d'assurance-responsabilité des entreprises désignées ci-dessus et donne pouvoir à l'acquéreur afin de s'en faire remettre une copie sur simple demande.

La société venderesse s'engage à l'aviser de tout changement d'assureur et de tout avenant au contrat assurant sa responsabilité.

## **DISPOSITIONS DIVERSES ET COMPLEMENTAIRES**

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

L'immeuble objet des présentes appartient à la société CAP Terrain, par suite des acquisitions qu'elle en a faite de :

La CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE ROUEN, ayant son siège social à ROUEN (76000), Palais des Consuls, Quai de la Bourse, identifiée sous le numéro SIREN 187 600 051,

Etablissement public institué par arrêté du Conseil du Roi, en date du 19 juin 1703 et régi par la loi du 9 avril 1898, et les textes subséquents.

\* pour partie : Aux termes d'un acte reçu par Maître Fanny FARGES-DUJARDIN, notaire à ROUEN, avec la participation de Maître Alain DEBADIER, notaire à ROUEN, le 13 mai 2013.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal payé comptant et quittancé dont l'acte.

Une copie authentique de cet acte sera publiée au Service de la Publicité Foncière de ROUEN Premier bureau, avant les présentes.

Etant ici précisé qu'il résulte de l'état hypothécaire délivré du chef du vendeur et d'un précédent propriétaire, en date du 19 février 2013, que le bien vendu n'est grevé d'aucune inscription.

\* et pour l'autre partie :

### **ORIGINE ANTERIEURE**

La parcelle objet des présentes appartenait à la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE ROUEN, pour être issues de la division de parcelles reçues avec d'autres biens, à titre d'échange, en contrepartie d'autres BIENS, de L'ETAT FRANCAIS,

Suivant acte reçu par Monsieur le Préfet de la Seine-Maritime le 10 juillet 2006.

Cet échange a eu lieu sans soulte à la charge du disposant.

Aux termes mêmes de l'acte dont s'agit, les coéchangistes se sont respectivement désistés de l'action en répétition qui pouvait résulter à leur profit de l'article 1705 du Code civil pour le cas d'éviction.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de ROUEN premier bureau le 8 août 2006 volume 2006 P numéro 6631.

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

**ETANT ICI PRECISE** que l'acte d'échange entre l'ETAT et la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE ROUEN reçu par Monsieur le Préfet de la Seine-Maritime le 10 juillet 2006, contient une clause intitulée « LOCATION-OCCUPATION », laquelle est ci-après littéralement rapportée en italique :

*« Les parcelles échangées font parties de l'aéroport Rouen Vallée de Seine. L'aéroport fait l'objet d'une convention L 221-1 signée entre l'Etat et le syndicat mixte.*

*Les parcelles ne sont pas libres d'occupation ».*

Une copie de la convention conclue en application des articles L.221-1 du Code de l'Aviation Civile et 28 de la loi N° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales entre Le Ministre chargé de l'aviation civile et le Syndicat Mixte pour la Gestion de l'Aéroport Rouen Vallée de Seine en date du 29 décembre 2006, est annexée au cahier des charges du lotissement.

**Il résulte des déclarations faites par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Rouen aux termes d'un acte reçu par Maître DALION, notaire à ROUEN, le 21 décembre 2009 que la parcelle cadastrée section AM numéro 17 issue de la division de la parcelle cadastrée section AM numéro 12 n'est pas concernée par ladite convention.**

**Origine plus antérieure** - Les parcelles objet des présentes appartenaient, avec d'autres biens, à l'ETAT comme dépendant d'un immeuble cadastré section A numéro 121 pour une contenance de soixante-dix-sept hectares quatre-vingt-dix-neuf ares quatre-vingt-dix-huit centiares (77ha 99a 98ca), et figurant à l'ancien cadastre sous les numéros 70, 85 et 88.

Une note explicative sur l'origine de propriété antérieure desdites parcelles est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

#### **RAPPEL CONCERNANT LES CLOTURES**

Aux termes de l'acte de vente reçu par Maître Fanny FARGES-DUJARDIN, notaire à ROUEN, le 13 mai 2013, ci-dessus énoncé en l'origine de propriété qui précède, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

*La clôture séparant le lot numéro ONZE du lot numéro DIX sera privative au lot numéro ONZE et comme telle, entretenue, réparée et remplacée aux frais exclusifs du propriétaire du lot ONZE.*

*La clôture séparant le lot numéro ONZE du lot numéro SEPT cadastré Section AM n°27 sera privative au lot numéro ONZE et comme telle, entretenue, réparée et remplacée aux frais exclusifs du propriétaire du lot ONZE.*

*La clôture séparant le lot numéro ONZE du lot numéro QUATRE cadastré section AM numéros 29, 30 et 31, sera privative au lot numéro QUATRE et comme telle, entretenue, réparée et remplacée aux frais exclusifs du propriétaire du lot QUATRE.*

**L'ACQUEREUR s'engage à édifier ou faire édifier les clôtures dans un délai maximum d'un an à compter de la signature des présentes.**

## RAPPEL DE SERVITUDES

Aux termes de l'acte de vente reçu par Maître Fanny FARGES-DUJARDIN, notaire à ROUEN, le 13 mai 2013, ci-dessus énoncé en l'origine de propriété qui précède, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

### CONSTITUTION DE SERVITUDES

#### 1°) Servitude de passage pour l'accès au lot vendu

En attendant la remise des espaces communs et de la voirie de desserte du lotissement à l'Association Syndicale, la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE ROUEN concèdera, à la Société dénommée CAP Terrain une servitude d'accès sur la parcelle cadastrée section AM numéro 27 formant le lot numéro 7 du lotissement.

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et particulièrement sous les conditions et modalités d'exercice suivantes, savoir :

Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par l'ACQUEREUR, ses ayants droits ou ayants causes, puis ultérieurement dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant, pour se rendre à celui-ci et en revenir, à pieds, avec ou sans animaux, avec ou sans véhicules, à moteur ou non, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs dudit fonds.

Les frais d'entretien et de réparation de cet accès seront repartis entre les différents utilisateurs, conformément au cahier des charges du lotissement.

**Ladite servitude cessera de plein droit, sans aucune indemnité, lors de la remise à l'Association Syndicale de cette voirie.**

---

### SERVITUDES

#### **\* Périmètre de protection éloignée du captage pour l'alimentation en eau potable du Becquet situé à Belbeuf**

Le terrain d'assiette du lotissement objet des présentes est situé dans le périmètre de protection éloignée du captage pour l'alimentation en eau potable du Becquet situé à Belbeuf.

**A ce titre l'ensemble des acquéreurs des lots de lotissement devront se soumettre aux dispositions de l'acte déclaratif d'utilité publique lié au captage du becquet et notamment celles relatives au périmètre de protection éloignée.**

Un acte déclaratif d'utilité publique concernant le captage du Becquet à Belbeuf a été pris suivant arrêté de Monsieur le Préfet de la région Haute-Normandie en date du 27 mars 1995,

Aux termes dudit acte déclaratif il a été indiqué ce qui suit littéralement



rapporté en italiques:

ARTICLE 6

*I – A l'intérieur du périmètre de protection immédiate :*

.....

*II – A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée :*

...

*III – A l'intérieur du périmètre de protection éloignée :*

*Sont interdites, réglementées ou autorisées les activités figurant à l'annexe I du présent arrêté.*

ANNEXE I

(extraits)

...

Périmètre de protection éloignée

*Ce périmètre correspond une ZONE SENSIBLE dans laquelle les dispositions de la réglementation générale devront être strictement surveillées.*

*En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les habitations devront être dotées d'un système d'assainissement individuel conforme aux prescriptions du Conseil départemental d'Hygiène. Les citernes d'hydrocarbures devront être conformes aux normes réglementaires applicables aux zones sensibles.*

*Les installations non conformes au règlement sanitaire départemental devront être modifiées : notamment, les puisards seront rigoureusement prohibés, ainsi que l'utilisation des anciens puits pour l'évacuation des eaux usées et des effluents des installations sanitaires.*

*Les épandages de lisiers devront faire l'objet d'une autorisation au titre du décret 73-218 du 23 février 1973 et de ses arrêtés interministériels d'application du 13 mai 1975.*

*Les projets de constructions ne pourront être autorisés que dans la mesure où leur assainissement sera techniquement possible sans introduire de causes de pollution potentielles. Dans cette optique, il conviendra d'éviter l'implantation d'activités présentant, par la nature des produits employés et de leurs eaux résiduaires, un danger de pollution des eaux souterraines. Eu pratique, le projets d'installations figurant à la nomenclature des établissements dangereux, insalubres ou incommodes, ainsi que le passage des canalisations de transit de produits chimiques devront être étudiés avec la plus grande attention (notamment en ce qui concerne la nature des rejets) avant d'être autorisés.*

**\* Périmètre de protection des centres radioélectriques de l'aéroport de Rouen Boos**

Le terrain d'assiette du lotissement objet des présentes est situé dans le périmètre de protection des centres radioélectriques de l'aéroport de Rouen Boos (zone T8).

Dans cette zone il est interdit de conserver ou de mettre en service du matériel électrique susceptible de perturber les réceptions sur centre radioélectriques de l'aéroport.

Il est aussi interdit de produire ou de propager des perturbations se plaçant dans la gamme d'ondes radioélectriques reçues par l'aéroport.

A ce titre l'ensemble des acquéreurs des lots de lotissement s'engage à respecter ces interdictions.

**\* Rappel de servitudes**

L'ensemble des acquéreurs des lots de lotissement pourront ainsi assurer leur sortie sur la rue Maryse Bastié, ainsi que le passage de ses réseaux sous l'emprise de cette rue si besoin était.

**\* Rappel de servitudes figurant dans le cahier des charges du lotissement**

Il résulte de l'article « 4.9 Servitudes » du cahier des charges du lotissement ce qui suit littéralement rapporté :

**« 4.9.1 Extension de la zone**

*« L'aménageur se réserve tant pour lui-même que pour tous tiers qu'il se substituerait le droit d'utiliser et d'étendre les ouvrages, les réseaux, voiries et espaces « plantés.*

*« Dans cette hypothèse, les charges d'entretien et de réparation seraient réparties « entre tous les bénéficiaires des ouvrages.*

**« 4.9.2 Servitudes d'accès**

*« Les propriétaires de chaque parcelle de terrain seront tenus de subir toutes les « servitudes imposées par le passage éventuel de canalisations ou la construction « d'ouvrages, rendus nécessaires par la réglementation en vigueur ou les besoins du « fonctionnement de la zone et son extension.*

*« La C.C.I ou le gestionnaire de site disposera d'un droit d'accès permanent pour « procéder à la surveillance, à l'entretien, à la réparation ou la modification de ces « canalisations ou ouvrages.*

*« Les propriétaires ne pourront, en aucun cas, exercer quelque recours que ce « soit, notamment contre le gestionnaire du site ou la C.C.I ni réclamer une indemnité ou « une réduction de charges à raison du trouble qui pourrait leur être apporté de ce « fait. »*

**« 4.9.3 Servitudes Gaz de France**

*L'association syndicale s'engage à, faire respecter et à faire transcrire dans tout document, les spécifications particulières suivantes de façon à ce qu'elles se transmettent en cas de mutation aux nouveaux Ayants-droits:*

*\*L'association syndicale confère le droit à Gaz de France, à ses collaborateurs ou toute personne habilitée par lui, de pénétrer dans les parties communes du lotissement et d'y exécuter tous les travaux nécessaires à la construction ou au raccordement de nouveaux ouvrages, ainsi qu'à l'exploitation, la surveillance, l'entretien, le renforcement, la réparation, l'allongement, l'enlèvement de tout ou parties des canalisations accessoires;*

*\*L'association syndicale consent expressément à Gaz de France une servitude pour établir à demeure dans l'emprise des parties communes du lotissement, les ouvrages destinés à l'alimentation en gaz naturel des constructions qui seront édifiées (canalisations accessoires et autres installations);*

*\*La constitution de servitude sera réitérée devant notaire dans (me convention de servitude que l'association syndicale s'engage à signer sur simple demande de Gaz de France et qui sera publiée et enregistrée au bureau des hypothèques aux frais de Gaz de France;*

*\*Il est précisé à l'association syndicale que toute plantation d'arbre à proximité du réseau de Gaz de France devra être conforme à la Norme NF P 98 - 332 de Février 2005, intitulée « Règle de distance entre les réseaux enterrés et règles de voisinages entre les réseaux et les végétaux ». Cette obligation figurera dans la convention de servitude conclue entre l'association syndicale et Gaz de France, ainsi que dans le règlement du lotissement et les actes successifs de vente lors des cessions des terrains.*

*\*Il est strictement interdit de construire sur une largeur de 2m de part et d'autre du réseau Gaz de France. Le mobilier urbain non pourvu de fondations, tel que bancs, abris-bus, panneau d'affichage, etc. ne sera pas considéré comme un bâtiment au sens de la convention de servitude.*

**L'ACQUEREUR se trouvera subrogé dans les droits et obligations du VENDEUR pouvant résulter de ces servitudes.**

**\* Rappel du pacte de préférence figurant dans le cahier des charges du lotissement**

Il résulte de l'article « 6.4 Pacte de préférence » du cahier des charges du lotissement ce qui suit littéralement rapporté :

**« 6.4 Pacte de préférence**

*« Comme condition expresse des présentes, chaque propriétaire situé dans la zone « sera tenu de faire connaître à la Chambre de Commerce et d'Industrie de Rouen, avant « de réaliser toute cession onéreuse, les nom, prénom, profession et domicile de « l'acquéreur avec lequel il serait d'accord, le prix offert par celui-ci plus les modalités « de paiement et les conditions générales de la vente projetée.*

*« A égalité de prix, le propriétaire devra donner la préférence à la Chambre de « Commerce et d'industrie de Rouen, ou toute personne physique ou morale qu'il lui « plairait de substituer.*

*« En conséquence, la Chambre de Commerce et d'industrie de Rouen aura le droit « d'exiger que l'immeuble lui soit cédé pour un prix égal à celui qui serait offert au « cédant par un tiers et aux mêmes conditions.*

*« La Chambre de Commerce et d'industrie de Rouen devra faire connaître son « intention d'user de ce droit de préférence, par lettre recommandée avec demande « d'avis de réception, adressée au vendeur dans les quinze jours à compter de la « réception de la lettre recommandée portant à sa connaissance les offres faites par les « tiers à défaut de quoi la Chambre de Commerce et d'Industrie de Rouen serait « définitivement déchu de ce droit.*

*« Le propriétaire aura toujours le droit de disposer à titre gratuit, de l'immeuble, « mais à charge d'imposer à son donataire ou légataire, l'obligation de*

respecter le « présent pacte de préférence pour le cas où lesdits donataires ou légataire viendraient à « disposer à titre onéreux de l'immeuble dont il s'agit.

« En cas de vente aux enchères publiques, par adjudication, ou volontaire, le « propriétaire ou ses héritiers ou représentants seront tenus de faire connaître à la « Chambre de Commerce et d'industrie de Rouen, par lettre recommandée quinze jours « avant l'adjudication, les date et lieu de celle-ci, la mise à prix de l'immeuble et les « conditions de l'enchère. Dans ce cas, le délai de quinze jours ci-dessus prévu pour « l'option ne jouera pas; la Chambre de Commerce et d'industrie de Rouen, pour « bénéficiaire de son droit de préférence, devra déclarer son intention de se substituer au « dernier enchérisseur au moment même de l'adjudication, avant la clôture du procès-verbal.

« Si la Chambre de Commerce et d'industrie de Rouen venait à ne pas user de ce « droit de préférence, le propriétaire sera tenu de justifier de la réalisation de la vente « aux personnes et aux conditions qui auront été signifiées.

« Ce pacte de préférence est limité pour une durée de 20 années à compter du « dépôt de pièces du cahier des charges. »

### **L'ACQUEREUR s'engage à respecter ledit pacte de préférence.**

### **PRET - CESSION D'ANTERIORITE**

Le représentant du VENDEUR consent expressément, par les présentes, que l'inscription qui sera prise à son profit contre l'acquéreur pour sûreté de sa créance susénoncée, en principal, intérêts, frais et accessoires, soit primée par toute inscription qui sera prise sur les biens acquis contre l'acquéreur pour sûreté de sa créance susénoncée, en principal, intérêts, frais et accessoires,

Voulant et entendant que le ou les prêteurs soient colloqués par préférence à lui-même dans tous ordres et distributions qui auraient pour objet le prix des immeubles hypothéqués.

Comme conséquence de l'antériorité qui précède, le VENDEUR ou son représentant consent encore que l'indemnité qui pourrait être due, en cas d'incendie de l'immeuble affecté par privilège ou hypothèque, soit versée également par préférence et antériorité à lui-même, et s'oblige en outre envers le cessionnaire à ne pas consentir de prorogation de délai au débiteur, sans le consentement dudit cessionnaire, à peine de résolution de la présente cession

L'acquéreur déclare accepter les cessions qui précèdent.

Notification des présentes sera faite à la compagnie d'assurance intéressée.

### **CONDITION PARTICULIERE**

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaitement connaissance du courrier en date du 21 février 2013 de la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE ROUEN, pour en avoir reçu une copie préalablement à la régularisation des présentes et ci-après littéralement rapporté :

« Maître,

*Je fais suite à votre courrier en date du 18 février dernier, concernant le projet d'acquisition par la société CAP TERRAIN des lots 11, 1A et 10, situés sur le Village d'entreprises de Boos.*

*Je vous confirme notre 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 surfaces de bricolage.*

*En ce qui concerne les activités relevant d'une interdiction absolue, je vous confirme les activités de CHR (Café, Hôtel, Restauration) ainsi que celles relevant du commerce de détail alimentaire et non alimentaire.*

*Dans cette attente, et restant à votre disposition pour toute information complémentaire dont vous auriez besoin, je vous prie d'agréer, Maître, l'expression de mes salutations distinguées. »*

L'ACQUEREUR s'engage à respecter les termes de ce courrier, dont une copie est ci-annexée.

#### **DECLARATIONS D'ETAT-CIVIL**

Les représentants des sociétés déclarent :

- Que l'une et l'autre des sociétés sont des sociétés françaises et ont leur siège social en France.

- Que ces sociétés n'ont fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouvent pas en état de dissolution anticipée.

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

- Que ces sociétés ne sont pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

#### **DECLARATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.551-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION**

Le Notaire susnommé a informé les parties des dispositions du I de l'article L.551-1 du Code de la construction et de l'habitation duquel il résulte qu'en cas de condamnation définitive de l'acquéreur à la peine d'interdiction d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement prévue au 5° bis de l'article 225-19 du Code pénal, au 3° du IV de l'article L.1337-4 du Code de la santé publique et au 3° du III de l'article L.511-6 du Code de la construction et de l'habitation, l'acte authentique ne peut être signé.

En conséquence et conformément à l'obligation résultant des dispositions du deuxième alinéa de l'article L.551-1 I susvisé, il a été procédé à l'interrogation, sous forme électronique, du bulletin n° 2 du casier judiciaire de l'acquéreur et réceptionné, le --- sous le numéro ---, la réponse négative demeurée ci-annexée.

## **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.

## **REMISE DE TITRES**

Il ne sera remis à l'ACQUEREUR aucun ancien titre de propriété.

L'ACQUEREUR sera subrogé dans tous les droits du VENDEUR pour se faire délivrer mais à ses frais, tous extraits ou copies authentiques d'actes concernant le terrain, sur lequel sera édifié l'immeuble dont dépendent les BIENS présentement vendus.

## **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 la Société Civile Professionnelle dénommée 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 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.

### **PROTECTION DES INFORMATIONS A CARACTERE NOMINATIF**

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, les parties sont informées que l'office notarial, rédacteur des présentes, dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données les concernant et à les transmettre à certaines administrations, notamment au service de la publicité foncière aux fins de publication des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales.

Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès de l'office notarial.

Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de leur part auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

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

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

La partie normalisée comprenant --- pages.

Fait et passé à **ROUEN**,

Les jour, mois et an susdits,

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