

Le Président

**Maître Alain DEBADIER**  
Notaire  
20 Boulevard des Belges  
76000 ROUEN

Rouen le 17 juillet 2017

N/Réf. : *Direction Générale – Pôle EAIE*  
(*Dossier suivi par : F. NAITALI*) – S-2016-00730

**Objet** : Village d'entreprises de Boos - Vente CAP TERRAIN/société ZETA  
Purge pacte de préférence

Maître,

Par courrier en date du 6 juillet dernier, vous m'avez saisi à l'effet de purger notre droit de préférence à l'occasion de la vente des biens et droits immobiliers suivants :

Lot n° 1A-3 d'une surface de 4 953 m<sup>2</sup>

Désignation :

Un local à usage de bureaux et production comprenant


- en rez-de chaussée : locaux d'activité et locaux sociaux de stockage d'une surface de 1.120 m<sup>2</sup> environ,
- à l'étage : bureaux d'une surface d'environ 450 m<sup>2</sup>
- voirie d'accès, bateau

appartenant à la Société CAP TERRAIN, situé dans un ensemble immobilier cadastré section AM n° 32 et 36 pour une contenance totale de 17 904 m<sup>2</sup>, sur le Village d'entreprises de Boos.

Je vous informe que notre Compagnie Consulaire renonce au pacte de préférence prévu à l'article 6.4 du cahier des charges du lotissement « Village d'entreprises de Boos ».

Restant à votre disposition pour toute précision complémentaire que vous pourriez souhaiter, je vous prie d'agréer, Maître, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Président,



Vincent LAUDAT.

En provenance de :

~~CCP Seine - Or Normandie  
Securite Genie  
de l'Etat de la Seine  
CS 6000  
16007 Rouen Cedex 4~~

SGR2 V22 - PIC 31A - 20162885101 - 11/16

Présenté / Avisé le : / /	
Distribué le : / /	
Je soussigné déclare être	
<input type="checkbox"/> Le destinataire	Signature <i>Berthe</i> Mandataire
<input checked="" type="checkbox"/> Le mandataire	
<input type="checkbox"/> CNI/Permis de conduire	Signature Facteur
<input type="checkbox"/> Autre : .....	

Le facteur atteste par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment.



**RECOMMANDÉ :  
AVIS DE RÉCEPTION**

Numéro de l'AR: **AR 1A 136 386 0271 3**



BB-VEFA ZETA

Renvoyer à **FRAB**

M. AFAN DEBADIER

Notaire

BP 170

76003 Rouen Cedex



COPIE

CCI SEINE-MER NORMANDIE  
SECRETARIAT GENERALE  
10 Quai de la Bourse  
CS 40641  
76007 ROUEN CEDEX 1

Dossier N° : A 2016 16881 ADB/BB  
VEFA CAP TERRAIN/ZETA(AUDITECH)

Suivi par Béatrice BOISENFRAY  
beatrice.boisenfray.76004@notaires.fr  
V/Réf :

ROUEN, le 06 juillet 2017

En collaboration avec  
**Notaires assistants**  
Sandra CAUDRON-OSTROVIDOW  
Alice JENVRIN

**Lettre recommandée avec demande d'avis de réception**

**Notaires Stagiaires**  
Charles-Antoine LEGER  
Sophie LOPEZ

**Objet : Village d'entreprises de Boos**  
Droit de Préférence

**Clercs**  
Agnès DUQUESNE  
Béatrice BOISENFRAY  
Brigitte CORNET  
Céline BINOT  
Laurent SPRECHER  
Anthony LANDOIS  
Amélie DAMADE

**Service négociation**  
**Gestion locative**  
Annie PLANQUOIS  
Port : 06 80 04 67 79

Monsieur le Président,

Je suis chargé de régularisé un acte de vente en l'état futur d'achèvement, hors secteur protégé,

Par la société dénommée "**CAP Terrain**", Société à responsabilité limitée au capital de 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.

Au profit de :

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

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

Portant sur les biens et droits immobiliers ci-après :

**DESIGNATION**

Un local à usage de bureaux et production, comprenant :

- en rez-de-chaussée : Locaux d'activité et locaux sociaux et de stockage d'une surface de 1.120 m<sup>2</sup> environ,

- à l'étage : Bureaux d'une surface de 450 m<sup>2</sup> environ

- voirie d'accès, bateau,

**Parking clients**  
**de l'étude :**

« 20 Bd des Belges »

**Métro-Bus TEOR :**

« Station Bd des  
Belges »

**Tél : 02 35 70 83 90 - Fax : 02 35 07 32 46 - Courriel : office76004.rouen@notaires.fr**

Successeurs de Me MAILLARD et de Me de MEULEMEESTER

**Horaires de l'étude : Du lundi au jeudi 8h45 - 12h et 14h -18h, Le vendredi : 8h45 - 12h et 14h - 17h30**

Société Civile Professionnelle titulaire d'un office notarial  
Membre d'une association agréée, le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Le tout sur un terrain d'une surface de 4.953 m<sup>2</sup> (d'après le plan du géomètre ci-joint)

A prendre dans un immeuble cadastré de la manière suivante :

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

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

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

Lotissement VILLAGE D'ENTREPRISES DE BOOS 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.

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

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

#### ACTIVITES AUTORISEES

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

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

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

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

L'acquéreur souhaite exercer dans les locaux à édifier :

Une activité "industrielle", en propre ou en sous-traitance, non soumise à autorisation.

La CCI ROUEN, par mail du 8 novembre 2016 a précisé que les activités industrielles, non soumises à autorisation ou déclaration, sont compatibles avec le règlement de lotissement.

#### PRIX

Moyennant le prix, Hors taxe et Hors frais, de UN MILLION SIX CENT ONZE MILLE EUROS ..... 1.611.000 € HT,

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

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

- La taxe sur la valeur ajoutée applicable au prix de vente, soit TROIS CENT VINGT DEUX MILLE DEUX CENTS EUROS (322.200,00 €), au taux actuellement en vigueur de 20,00 %, à titre indicatif ;

- La taxe sur la valeur ajoutée applicable au cout des travaux d'aménagement intérieurs soit SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00 €), au taux actuellement en vigueur de 20,00 %, à titre indicatif ;

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

De plus, les Honoraires de commercialisation dus par le RESERVANT/vendeur seront réglés suivant les accords commerciaux inscrits dans le mandat n° 171 504 du 23 mars 2015.

La vente sera conclue au prix ci-dessus indiqué, payable selon les modalités suivantes :

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

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

Le prix hors taxe ci-dessus est ferme et définitif. La TVA et toutes taxes et participations seront facturées au bénéficiaire.

Toute variation du taux de TVA sera directement répercutée.

-----

Conformément à l'article "6.4 Pacte de préférence" du cahier des charges du lotissement, je vous serais obligé de bien vouloir m'indiquer si vous souhaitez user ou non de votre droit de préférence.

Je vous rappelle que vous disposez qu'un délai de quinze jours à réception de la présente lettre recommandée pour me transmettre votre réponse par lettre recommandée avec avis de réception.

A défaut de réponse dans le délai ci-dessus, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Rouen serait déchue dudit droit de préférence.

Je vous serais très obligé de bien vouloir me faire connaître, le plus rapidement possible, si la Chambre de Commerce et d'Industrie Territoriale Seine-Mer Normandie :

- entend exercer son droit de préférence ou y renoncer.
- confirme la possibilité d'une activité industrielle en général non soumise à autorisation au titre des ICPE.

Dans l'attente de vous lire,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes salutations distinguées.

Alain DEBADIER

PERIMETRE DE AM32



*parcelle vendue*

AM 32p  
S=4236 m<sup>2</sup>

LOT 1A-3  
S=4953 m<sup>2</sup>

AM 36p  
S=717 m<sup>2</sup>

AM 36

AM 36p  
LOT 10A  
S=6870m<sup>2</sup>

bâtiment A supporté car non construit  
AM 32

LOT 10B  
AM 37  
S=554 m<sup>2</sup>

AM 32p  
LOT 1A-2  
S=3827 m<sup>2</sup>  
Aire de circulation NORD

AM 32p  
S=904 m<sup>2</sup>  
En agrand. du LOT 10B

Bâtiment B

Aire de circulation SUD  
35 places dont 1 PMR

AM 35  
LOT 11

LOT 1A-1  
AM 32p  
S=1350 m<sup>2</sup>

BASSIN

AM 27

Rue Maryse BASTIE

1/25 4/5

LEGENDE	
TTT	Potens France TETrom - Potens EDF B.T. - Potens EDF MT
TT	Lampadaire - Potens EDI B.T. - Lampadaire
O	Lampou E.P. - E.T. Clôture
o	Vance Eau
o	Born. O.G.E.
□	Born. en' exte
■	Born. de remplacements
▲	Spt
---	Clôture
---	Haie
---	Talus
---	application enduite
---	Ligne de clôture
---	Ligne de contour

**LEMBLE PHILIPPE**  
GOMETRE EXPERT  
22 rue de la République 27000 BERVY  
Tel : 02 32 41 45 25 Fax : 02 32 41 20 08  
www.cabre27000@wanadoo.fr

PROPRIETE DE LA COPROPRIETE	
Commune de BOOS- Rue Maryse BASTIE	
Section AM n° 32 (avant division)	
A3	ECHELLE F : 1/500
DATE : 30.09.2016	PROJET DE DIVISION
DOSSIER: 136-1512	136-DIV-C.DWG