

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

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 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"**  
**DE PREMIERE PART**

**2) Acquéreur**

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

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

**Désigné(e) ci-après "L'ACQUEREUR"  
ou "L'MEPURNTEUR" ou "le débiteur"  
DE DEUXIEME PART**

**3) Intervenant**

La société dénommée BANQUE CIC NORD OUEST, Société anonyme au capital de DEUX CENT TRENTE MILLIONS D'EUROS (230.000.000,00 €), dont le siège social est à LILLE (59800), 33 avenue Le Corbusier.

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE et identifiée sous le numéro SIREN 455 502 096.

Intervenant pour consentir un prêt à l'acquéreur.

**Ci-après dénommée "le PRETEUR ou "la BANQUE"  
DE TROISIEME PART**

**Présence - représentation**

1) En ce qui concerne le vendeur :

- La société "CAP TERRAIN", est représentée par Monsieur Christian GIRAUD, ici présent, agissant en qualité de co-gérant, ayant tous pouvoirs en vertu des statuts de la société la présente opération entrant dans le cadre de l'objet social.

2) En ce qui concerne l'acquéreur :

- La société "ZETA", est représentée par Madame Véronique ROUSSEL, Présidente de la société, demeurant à SAINT MARTIN DU VIVIER (76160), 41 Allée des deux fermes, ici présente, ayant tous pouvoirs en vertu d'une délibération de l'assemblée générale des associés en date à BOIS-GUILLAUME du 25 octobre 2016, dont un extrait certifié conforme est demeuré annexé à un acte reçu par Maître Alain DEBAIDER, notaire soussigné, le 9 novembre 2016.

En ce qui concerne les autres interventions :

- La société "BANQUE CIC NORD OUEST", est représentée par Madame Alice JENVRIN, notaire assistant, domiciliée à ROUEN (76000), 20 boulevard des Belges, ici présente et acceptant, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé demeurée ci-annexée.

**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.

## **EXPOSE PREALABLE**

Suivant acte reçu par Maître Alain DEBADIER, notaire à ROUEN, avec la participation de Maître Jean-Christophe PICOT, notaire à ROUEN, le 9 novembre 2016, il a été arrêté entre la société CAP Terrain,

Et La société ZETA, sus-dénommée,

Les conditions d'acquisition des biens et droits immobiliers situés à BOOS (76520), Rue Maryse Bastié, objets des présentes.

Cette convention a fait l'objet de deux avenants l'un en date du 23 mai 2017 et l'autre en date du 3 août 2017.

**Ceci exposé**, il est passé à l'acte objet des présentes.

## **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 située à BOOS (76520), rue Maryse Bastié, destiné à la construction d'un bâtiment à usage de bureaux et production,

Cadastré sous les références suivantes :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AM	39	LA GRAND COUR	42 a 36 ca
	AM	42	LA GRAND COUR	07 a 17 ca
Contenance totale				49 a 53 ca

Etant ici précisé :

- que la parcelle AM n° 39, provient de la division d'une parcelle cadastrée section AM numéro 32 d'une contenance de 1ha 03a 17ca, en quatre (4) nouvelles parcelles, savoir :

- . la parcelle cadastrée section AM n° 38 pour une contenance de 38a 27ca,
- . la parcelle cadastrée section AM n° 39 objet des présentes,
- . la parcelle cadastrée section AM n° 40 pour une contenance 13a 50ca,
- . la parcelle cadastrée section AM n° 41 pour une contenance de 9a 4ca.

Une copie du plan de division établi en date du 30 septembre 2016 par Monsieur LEMBLE, géomètre à BERNAY est demeuré annexé.

- que la parcelle AM n° 42, provient de la division d'une parcelle cadastrée section AM numéro 36 d'une contenance de 75a 87ca, en quatre (4) nouvelles parcelles, savoir :

- . la parcelle cadastrée section AM n° 42 objet des présentes,
- . la parcelle cadastrée section AM n° 43 pour une contenance de 35a 69ca,
- . la parcelle cadastrée section AM n° 44 pour une contenance 20a 31ca,
- . la parcelle cadastrée section AM n° 45 pour une contenance de 12a 70ca.

Une copie du plan de division établi en date du 21 juillet 2017 par Monsieur LEMBLE, géomètre à BERNAY est demeuré annexé.

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

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

Avec accès par la voirie commune donnant accès de la Rue Maryse Bastié à l'ensemble immobilier, 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. L'acquéreur en deviendra membre.

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

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,

Le tout édifié sur le terrain ci-dessus.

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

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

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

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

- Un plan de masse du bâti et des parkings,

- Un plan des Façades,

Et tous droits indivis dans la voirie.

Etant ici précisé que la voirie et le bassin de rétention d'eau seront remis à une Association Syndicale Libre gracieusement.

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.
- 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.

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

#### **REFERENCES DE PUBLICITE FONCIERE**

Effet relatif -

Parcelle AM n° 39, 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, publié au Service de la publicité foncière de ROUEN 1er bureau le 27 février 2015 volume 2015 P numéro 1472.

Et acte rectificatif reçu par Maître Alain DEBADIER, notaire à ROUEN, le 5 janvier 2017, en cours de publication au Service de la publicité foncière de ROUEN 1er bureau.

Parcelle AM 42, 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 25 juillet 2017, en cours de publication au Service de la publicité foncière de ROUEN 1er bureau.

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**

La présente vente a lieu sous diverses charges et conditions parmi lesquelles il convient de distinguer celles sans incidence fiscale et celles pouvant avoir une incidence fiscale.

#### **Charges et conditions sans incidence fiscale**

Les diverses charges et conditions qui ne donnent lieu ni à publicité foncière ni à taxation seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

#### **Charges et conditions pouvant avoir une incidence fiscale**

Les charges et conditions pouvant donner lieu à taxation sont relatées ci-dessous afin de permettre le contrôle de l'assiette des droits.

### **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.

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 ;

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 REAL ESTATE, d'un montant de QUARANTE-QUATRE MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (44.250,00 €) Hors taxe, auquel s'ajoute la TVA au taux de 20 %, soit HUIT MILLE HUIT CENT CINQUANTE EUROS (8.850,00 €), représentant un prix toutes taxes comprises de CINQUANTE-TROIS MILLE CENT EUROS (53.100,00 €).

### **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.

### **PRIX - PAIEMENT DU PRIX - REVISION DU PRIX**

#### **PRIX**

La présente vente est conclue moyennant le prix de UN MILLION NEUF CENT TRENTE-TROIS MILLE DEUX CENTS EUROS (1.933.200,00 €), taxe sur la valeur ajoutée incluse au taux de 20,00 % défini par l'article 278 du Code général des impôts.

Soit UN MILLION SIX CENT ONZE MILLE EUROS (1.611.000,00 €) hors taxe, la taxe sur la valeur ajoutée étant comprise dans le prix pour TROIS CENT VINGT-DEUX MILLE DEUX CENTS EUROS (322.200,00 €).

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

*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.*

Le prix ci-dessus ne tient pas compte :

- Des frais d'acquisition (notamment frais et honoraires du Notaire, taxe de

publicité foncière, contribution de sécurité immobilière, s'il y a lieu frais d'emprunt),  
- Des travaux particuliers qui pourraient être demandés par l'ACQUEREUR le cas échéant, en sus de ceux prévue dans la notice descriptive, postérieurement à la signature des présentes,

- 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), correspondant aux plans et descriptif annexés aux présentes, et payable sur facture directement à l'aménageur.

### PAIEMENT DU PRIX

Les parties ont convenu que le prix ci-dessus fixé est et est 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	20 %	90 %
OPR VEFA	5 %	95 %
Levée des réserves (Procès-verbal de livraison) VEFA	5 %	100 %

**Partie du prix payable comptant ce jour** - Le prix est stipulé payable comptant à concurrence de 30 %

Laquelle somme l'acquéreur a payé savoir :

- dès avant ce jour, à concurrence de CINQ POUR CENT (5 %), soit QUATRE-VINGT MILLE CINQ CENT CINQUANTE EUROS (80.550,00 €) Hors Taxe,

Auquel il y a lieu d'ajouter la TVA au taux de 20 %, soit SEIZE MILLE CENT DIX EUROS (16.110,00 €).

Observation étant ici faite que l'acquéreur a versé au notaire soussigné, dès avant ce jour, une somme de QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE SIX CENT SOIXANTE EUROS (96.660,00 €) toutes taxes comprises, 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 QUATRE CENT DEUX MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (402.750,00 €) Hors Taxe,

Auquel il y a lieu d'ajouter la TVA au taux de 20 %, soit QUATRE-VINGT MILLE CINQ CENT CINQUANTE EUROS (80.550,00 €),

ainsi que le constate la comptabilité du Notaire soussigné, au vendeur qui le



reconnait et lui en accorde bonne et valable quittance.

Dont quittance

**Exigibilité du solde** - Quant à la somme de UN MILLION CENT VINGT-SEPT MILLE SEPT CENTS EUROS (1.127.700,00 €) 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 solde du 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
Achèvement des fondations	30 %	483.300,00 €
Achèvement de la charpente	10 %	161.100,00 €
Immeuble hors d'eau	20 %	322.200,00 €
OPR VEFA	5 %	80.550,00 €
Levée des réserves (Procès-verbal de livraison) VEFA	5 %	80.550,00 €
	<b>TOTAL égal au prix</b>	<b>1.127.700,00 €</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'acquéreur avant sa complète libération, ou disparition de la personne morale, il y aurait solidarité et indivisibilité entre tous ses représentants, pour le paiement tant de ce qui resterait alors dû que des frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code civil.

### MODE DE FINANCEMENT - RECOURS A UN PRET

L'acquéreur déclare financer le prix de la présente acquisition au moyen d'un prêt qui lui a été consenti par le CIC NORD OUEST pour un montant de UN MILLION TROIS CENT MILLE EUROS (1.300.000,00 €).

Il informe la société venderesse que ce prêt est, au jour des présentes, obtenu ainsi qu'il résulte du contrat de prêt dont copie est demeuré ci-annexé.

### CESSION DE RANG - CESSIION D'ANTERIORITE

Le vendeur dès à présent consent à céder l'antériorité du rang de son privilège de vendeur ci-dessous réservé au profit des banques ou établissements financiers auxquels l'acquéreur a fait appel en vue du financement à due concurrence du prix de la présente acquisition, et notamment au profit de la banque susnommée.

Il s'engage en outre à ne pas exercer tant l'action résolutoire lui profitant en vertu de l'article 1654 du Code Civil, que celle résultant de l'article 1184 du Code Civil, sous les conditions et réserves suivantes :

- que l'acquéreur ait préalablement utilisé la totalité de son apport personnel au paiement des premières échéances du prix de vente ;

- que soit présenté par l'acquéreur au vendeur un ordre irrévocable donné par lui à la banque ou établissement de crédit qui consent le prêt, d'avoir à régler les appels de fond ultérieurs, directement et sans le concours de l'acquéreur ; ordre irrévocable accepté expressément par ladite banque ou ledit établissement de crédit, avec renonciation à élever toute exception de paiement pour le déblocage du prêt ;

- qu'aucune autre inscription quelconque ne soit venue s'intercaler entre celle prise au profit du VENDEUR et celle prise au profit du prêteur, de manière que celle prise en vertu des présentes vienne effectivement au second rang derrière celle du prêteur.

En conséquence, le VENDEUR déclare :

- **céder**, sous réserve des conditions ci-dessus exprimées, au profit du ou des établissements prêteurs, le rang hypothécaire du vendeur,

- **consentir**, sous les mêmes conditions, à ce que dans tous ordres et distributions ayant pour objet le prix de vente du gage, la banque ou l'établissement financier soit colloqué par préférence au vendeur pour le montant total de sa créance en principal, intérêts et accessoires,

- **consentir**, sous les mêmes conditions, à ce que l'indemnité à payer en cas d'incendie par les compagnies assurant l'immeuble soit versée dans les caisses de la banque ou l'établissement financier ayant consenti le ou les prêts à l'acquéreur, et ce par préférence au vendeur,

- **s'engager**, sous les mêmes conditions, à ne pas user de l'action résolutoire, généralement, faire le nécessaire et signer tous les actes.

Cette cession d'antériorité s'appliquera également aux droits que les dispositions de l'article L.121-13 du Code des assurances réservent aux créanciers privilégiés ou hypothécaires.

### **PRIVILEGE DE VENDEUR ET RENONCIATION A L'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 UN MILLION CENT VINGT-SEPT MILLE SEPT CENTS EUROS (1.127.700,00 €) Hors Taxes, soit UN MILLION TROIS CENT CINQUANTE-TROIS MILLE DEUX CENT QUARANTE EUROS (1.353.240,00 €) Toutes Taxes comprises, en principal plus tous frais et accessoires évalués à 15 % soit la somme de DEUX CENT DEUX MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-SIX EUROS (202.986,00 €), et pour avoir effet jusqu'au 31 mars 2019 (durée non supérieure d'un an à la dernière échéance, soit 5 %).

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.

Afin de permettre la mise en place du prêt souscrit par l'ACQUEREUR pour le financement de son acquisition, le VENDEUR renonce à mettre en œuvre toutes actions résolutoires dans la mesure où elles nuiraient au prêteur, dès lors du moins que les sommes prêtées, principal et accessoires, ne lui auraient pas été entièrement remboursées.

Pareillement, le VENDEUR s'oblige à céder au prêteur le bénéfice du premier rang hypothécaire, à concurrence de la somme par lui prêtée à l'ACQUEREUR, en principal et accessoires. Cette cession d'antériorité s'appliquera également aux droits que les dispositions de l'article L. 121-13 du Code des assurances réservent aux créanciers privilégiés ou hypothécaires.

Dispense de copie exécutoire - Le VENDEUR dispense pour l'instant le notaire associé soussigné d'établir cette copie exécutoire, se réservant la faculté de le demander ultérieurement. En tout état de cause, si tel était le cas, le coût de la délivrance de ladite copie exécutoire sera à la charge de l'ACQUEREUR.

**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.

### **- PRET PAR BANQUE CIC NORD OUEST -**

En vue de financer tout ou partie de la présente vente, la BANQUE CIC NORD OUEST consent à l'acquéreur qui accepte :

Un prêt MT Amortissable de la somme de UN MILLION SIX CENT MILLE EUROS (1.600.000,00 €), productif d'intérêts au taux fixe de 1,20 % l'an,

D'une durée totale de 155 mois, après une franchise de 11 mois,

Remboursable en 144 mensualités successives de 9 697,88 EUR chacune, la première à échéance du 25 septembre 2018, et la dernière à échéance du 25 août 2030.

L'acquéreur s'oblige à employer immédiatement la somme de QUATRE CENT DEUX MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (402.750,00 €) 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 investie du privilège de prêteur de deniers conformément à l'article 2374 2° du Code civil à concurrence.

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

L'ACQUEREUR déclare que sur la partie du prix payée comptant ce jour, la somme de QUATRE CENT DEUX MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (402.750,00 €) provient du prêt MT Amortissable de la somme de UN MILLION SIX CENT MILLE EUROS (1.600.000,00 €) consenti par BANQUE CIC NORD OUEST.

Par suite des stipulations et déclarations qui précèdent, la BANQUE CIC NORD OUEST 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 QUATRE CENT DEUX MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (402.750,00 €), 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 29 août 2031.

### **AFFECTATION COMPLEMENTAIRE**

A la garantie de la somme en principal de UN MILLION CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (1.197.250,00 €), montant du prêt consentis par le prêteur à l'acquéreur, non garantis par le privilège de prêteur de deniers ci-dessus, l'acquéreur affecte et hypothèque spécialement au profit du prêteur qui accepte l'immeuble présentement vendu ; en conséquence, inscription d'hypothèque conventionnelle sera prise par les soins du Notaire soussigné.

Cette inscription sera requise pour avoir effet jusqu'au 29 août 2031, soit un an au plus tard après la date de dernière échéance.

Les parties conviennent que le montant des frais et accessoires sera évalué au bordereau à 20 %, soit DEUX CENT TRENTE-NEUF MILLE QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (239.450,00 €).

### **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 1ER 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.

Si, lors de l'accomplissement de cette formalité, ou postérieurement, dans les délais prévus aux articles 2379, 2381 et 2383 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 les six mois des présentes.

Pouvoirs - Tous pouvoirs nécessaires pour produire au service de la publicité foncière compétent, les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir sont consentis à tout cleric ou collaborateur de l'étude.

### **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.

En conséquence, la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de l'article 150 U du Code général des impôts comme étant consentie par une société ne relevant pas des articles 8 à 8 ter du même code.

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 UN MILLION NEUF CENT TRENTE-TROIS MILLE DEUX CENTS EUROS (1.933.200,00 €).

**Montant de la CSI : 1.933.200,00 € x 0,10 % = 1.933,00 €**

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).

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

Base d'imposition : UN MILLION SIX CENT ONZE MILLE EUROS (1.611.000,00 €).

Intitulé	Base	Taux	Montant
Taxe départementale	1.611.000,00	0,70 %	11.277,00
Frais d'assiette	11.277,00	2,14 %	241,00
Total			11.518,00

### 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

<b>I - EXPOSE</b>
-------------------

### LOTISSEMENT

#### **I.- ECHANGE CCIR/ETAT DU 10 JUILLET 2006**

Initialement la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE ROUEN était propriétaire d'une parcelle de terrain située à BOOS à l'angle de la route de Paris (Route Départementale numéro 6014) - rue Maryse Bastié, dont la désignation cadastrale avant morcellement est ci-après précisée : Section AM n° 12 pour 5ha 45a 46ca.

La CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE ROUEN s'est portée acquéreur de cette parcelle, en vue d'aménager sur une partie de cette parcelle une zone d'activités dénommée « VILLAGE D'ENTREPRISES DE BOOS », après avoir été missionnée par la Commune de BOOS, dans ce sens.

#### **II. LOTISSEMENT**

Afin d'aménager cette zone d'activités, la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE ROUEN a établi un dossier de 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>.

### **ORDONNANCE DU 16 NOVEMBRE 2011**

Une ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 remplace la notion de SHON ou de SHOB par une définition unique de la surface de plancher. Cette ordonnance est entrée en vigueur le 1er mars 2012.

Aux termes d'une délibération du Conseil Municipal de la commune de BOOS en date du 17 octobre 2013, il a été approuvé la modification du règlement du lotissement du village d'entreprise de l'aéroport (PA N° 07611608R001) consistant à porter le coefficient d'occupation des sols à 0.6.

### **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'indice 109 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'Equipeement 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) (...).*

### **DEPOT DE PIECES**

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 premier bureau des hypothèques de ROUEN, le 9 février 2010, volume 2010 P, numéro 1327.

#### **Déclarations de l'acquéreur :**

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

- 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.

#### **Rappel de divisions antérieures**

Observation étant ici faite :

- que la parcelle cadastrée section AM numéro 36 forme le lot DIX A (10 A) du lotissement ci-après visé.

- que la parcelle cadastrée section AM numéro 36 provient, de la division de la parcelle cadastrée section AM numéro 34 pour une contenance de 81a41ca publiée

au service de la publicité foncière de ROUEN 1er, le 27 février 2015, volume 2015P numéro 1472 (reprise pour ordre le 3 avril 2015 numéro 2015D3868) en deux parcelles cadastrées, savoir :

- \* section AM numéro 36 pour une contenance de 75a87ca,
- \* section AM numéro 37 pour une contenance de 5a54ca.

- que la parcelle cadastrée section AM numéro 34 provenait elle-même de la division de la parcelle cadastrée section AM numéro 33 pour une contenance de 1ha01a41ca, publiée au service de la publicité foncière de ROUEN 1er, le 30 mai 2013 volume 2013P numéro 3536, en deux parcelles cadastrées, savoir :

- \*section AM numéro 34 pour une contenance de 81a41ca
- \*section AM numéro 35 pour une contenance de 20a00ca.

- que la parcelle cadastrée section AM numéro 33 provenait elle-même de la division de la parcelle cadastrée section AM numéro 21 pour une contenance de 2ha04a58ca (formant le lot UN dudit lotissement) résultant d'un procès-verbal du cadastre en date du 28 juillet 2011, publié au service de la publicité foncière de ROUEN 1er, le 29 juillet 2011 volume 2011P numéro 6208.

### **RAPPELS**

Il a été indiqué aux termes de l'acte reçu par Maître Fanny FARGES-DUJARDIN, notaire soussigné, avec la participation de Maître Alain DEBADIER, notaire sus-nommé, le 12 février 2015, contenant vente par la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE ROUEN au profit de CAP TERRAIN, portant sur les lots UN A et DIX B, notamment ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

### **"DIVISION DU LOT UN B DU LOTISSEMENT : DECLARATION PREALABLE**

*Le lot DIX (aujourd'hui divisé en lots 10A (AM 36) et 10B (AM 37)) et le lot ONZE du lotissement objet des présentes proviennent de la division du lot UN B.*

*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 6 décembre 2012 à la Mairie de BOOS, sous le numéro DP 076 116 12 R0059.*

*Un certificat de non opposition a été délivré le 2 janvier 2013.*

*Une copie de la déclaration préalable et du certificat de non opposition est demeurée annexée aux présentes après mention.*

*Le VENDEUR déclare :*

*- avoir affiché sur les terrains de manière visible de l'extérieur ladite décision, conformément à l'article R. 424-15 du Code de l'Urbanisme, dès la notification de la décision d'octroi par la Mairie.*

*- avoir fait constaté les formalités de publicité sur le terrain par Maître Stéphanie RATEL, Huissier de Justice associé à ROUEN, les 1er février, 6 mars et 4 avril 2013, dont la copie du procès-verbal est demeurée ci-jointe et annexée après mention.*

*Le VENDEUR déclare que 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 23 avril 2013, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention.*

### **BRANCHEMENT ET RACCORDEMENT AUX RESEAUX**

Il résulte de l'article « 4.10 Branchements particuliers » du cahier des charges du lotissement ce qui suit littéralement rapporté :

*« 4.10 Branchements particuliers*

*« Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux « mis en place.*

*« Les acquéreurs devront se raccorder à leurs frais (travaux de branchement « et raccordement) et en souterrains à ces réseaux.*

*« Ils feront leur affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer « avec les sociétés concessionnaires, aux frais de fourniture, pose et location de « compteurs, taxes de raccordement, etc,...*

*« Les acquéreurs devront également prendre à leur charge le raccordement « de leur voirie intérieure sur la voie de desserte du village d'entreprise.»*

### **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**

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application du droit de préemption urbain comme portant sur la vente d'un immeuble à construire, et ce en application du " b " de l'article L 213-1 du Code de l'urbanisme.

### **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, ci-après 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 déchue dudit 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 bénéficier 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. »*

Par suite, la présente vente a été notifiée par lettre recommandée avec avis de réception et par courrier du 17 juillet 2017, demeuré ci-annexé après mention, la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE TERRITORIALE SEINE-MER NORMANDIE, venant aux droits de 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 et a obtenu un permis de construire tacite, ainsi qu'il résulte de l'attestation délivrée par le Maire de BOOS, le 10 mai 2017 sous le numéro PC 76116 16 M0037, autorisant la construction d'un bâtiment de bureaux et d'ateliers pour une surface de plancher créée de 1492,43 m<sup>2</sup>.

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

Il est rappelé qu'un permis tacite est exécutoire à la date à laquelle il est acquis, cette acquisition s'effectuant à l'expiration des délais de retrait et de recours (recours contentieux dans les deux mois de son affichage et/ou un retrait pour illégalité dans les trois mois de l'expiration du délai d'instruction).

Aux termes des dispositions de l'article R 424-13 du Code de l'urbanisme, en cas de permis tacite, l'autorité compétente en délivre le certificat sur simple demande du demandeur, du déclarant ou de ses ayants droit.

Ce certificat indique la date à laquelle le dossier a été transmis au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

### 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 LEGER, Huissier de justice à ROUEN, les 2 mai, 8 juin et 4 juillet 2017, dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

### 3°) Recours des tiers et de déféré 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, ainsi qu'il résulte de l'attestation de non recours et non retrait délivrée par la Mairie de BOOS, le 17 juillet 2017, dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

## **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 reçue par Maître Alain DEBADIER, notaire à ROUEN, avec la participation de Maître PICOT, notaire à ROUEN, le 9 novembre 2016.

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.

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, après un délai calendaire de trente jours après réception de l'appel de fonds, 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**

La Société Vendeur effectuera la domiciliation des paiements réalisés par les acquéreurs au compte centralisateur ci-après :

**Nom de la Banque : LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT  
AGRICOLE MUTUEL DE NORMANDIE SEINE**

**Code Banque : 18306**

**Code Guichet : 00010**

**Compte courant n° : 36093912360**

**Clé RIB : 38**

#### **GARANTIE D'ACHEVEMENT**

Le VENDEUR a fourni à l'ACQUEREUR une garantie de l'achèvement de l'immeuble ou du remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement.

Le VENDEUR précise qu'il a obtenu de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE NORMANDIE SEINE, société coopérative à capital variable, dont le siège social est situé à BOIS GUILLAUME (76230) Cité de

l'Agriculture, immatriculée sous le numéro 433 786 738 au Registre du Commerce et des Sociétés de ROUEN, une garantie d'achèvement prévue par les dispositions de l'article R 261-21 b du Code de la Construction et de l'Habitation.

Une attestation délivrée par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE NORMANDIE SEINE est demeuré ci-annexée.

Précision étant ici rappelée que la société venderesse effectuera la domiciliation des paiements réalisés par les acquéreurs sur le compte bancaire centralisateur dont les références figurent ci-dessus.

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance des conditions de cette garantie, dispense le notaire soussigné d'avoir à les relater aux présentes et déclare expressément adhérer aux stipulations de contrat, les accepter, et s'obliger en outre à l'entière exécution des conditions le concernant.

## 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 2 % 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, 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. *A cet égard, seront seuls pris en compte les jours d'intempéries, selon les critères de la Caisse d'Intempéries du Bâtiment, décomptés par le Maître d'œuvre et assortis des justifications provenant de la station météo la plus proche.*

- les inondations,
- les fouilles archéologiques,
- la grève (qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes, ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier),
- la faillite, 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,

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

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

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

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

**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.

Toutefois, il est expressément convenu pour permettre à l'ACQUEREUR, ses représentants et accompagnements, de visiter le chantier, accompagnés du VENDEUR ou de ses représentants, que les parties mettent en place un comité de suivi à la fréquence de quatre fois par mois.

L'ACQUEREUR pourra faire au VENDEUR toutes observations auxquelles ce dernier répondra dans les meilleurs délais, sans que cette faculté l'autorise à donner quelque instruction que ce soit aux entreprises ou intervenants à l'opération de construction.

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

#### **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" ou en une note annexe.

## **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.

L'ACQUEREUR supportera également intégralement notamment :

- La Taxe d'Aménagement communale et départementale, et autres taxes et participations liés à la construction,
- 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.

Une copie des statuts de l'association a été remise à l'ACQUEREUR qui le reconnaît.

**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 de BOOS :

- est située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles - Aléas : Inondation par ruissellement (bassin versant de l'Aubette et du Robec) prescrit le 29 décembre 2008.
- n'est pas située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.
- n'est pas située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques,
- est située en zone de sismicité : zone 1 (très faible).

Demeurent annexés aux présentes après mention :

- fiche d'informations sur les risques naturels et technologiques majeurs de la Commune,
- copie de la carte du périmètre du PPR Inondation des bassins versants du Cailly, de l'Aubette et du Robec,
- copie de la carte d'Aléa sismique.

Etat des risques - En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article 4 du décret n° 2005-134 du 15 février 2005 codifié à l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques établi par le requérant, au vu du dossier communal d'informations, demeurera annexé aux présentes.

De cet état, il résulte ce qui suit :

*"Située en partie dans le bassin versant de l'Aubette et du Robec, la commune de Boos est concernée par des risques d'inondation liés au ruissellement des eaux pluviales."*

### **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 demeurrées 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 a souscrit un contrat Dommage Ouvrage n° 171576352 et un contrat Responsabilité Civil Constructeur Non Réalisation n° 171576358 à effet du 22 septembre 2017 pour la construction d'un bâtiment (N° de Permis de Construire PC 76116 16 M0037) situé à BOOS (76520), Rue Maryse Bastié, auprès de la compagnie GAN ASSURANCES dont le siège est à PARIS (75383 PARIS CEDEX 08) 8 -10 rue d'Astorg,

Courtier : Assurances CHAPUIS TARTARIN SPEC, 40 Place Pierre Courant, BP 131, 76051 LE HAVRE CEDEX

Une copie de l'Attestation d'Assurance en date du 22 septembre 2017 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 COMPLETAIRES**

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

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

\* Parcelle AM n° 39 (issue de la parcelle AM 32) 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,

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 1 février 2015.

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

Audit acte il a été précisé qu'il résulte d'un état hors formalité délivré du chef du vendeur que le bien vendu n'est grevé d'aucune inscription.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Service de la Publicité Foncière de ROUEN Premier bureau, l 27 février 2015 volume 2015 P numéro 1472.

Suivant acte rectificatif reçu par Maître Alain DEBADIER, notaire à ROUEN, le 5 janvier 2017, l'assiette foncière de la copropriété cadastrée section AM n° 38 a été corrigé, la parcelle AM n° 39 ne faisant pas partie de ladite copropriété.

Une copie authentique de cet acte et en cours de publication au Service de la Publicité Foncière de ROUEN Premier bureau.

\* Parcelle AM n° 42 (issue de la parcelle AM 36) de :

L'établissement public dénommé CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE TERRITORIALE SEINE-MER NORMANDIE, organisme consulaire, dont le siège est à ROUEN (76000), 10 Quai de la Bourse, identifiée au SIREN sous le numéro 130 021 751, créé par décret numéro 2015-1643 du 11 décembre 2015 - Venant aux droits de l'établissement public dénommé CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE ROUEN,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Philippe ASSAUD, notaire à ROUEN, avec la participation de Maître Alain DEBADIER, notaire à ROUEN, le 25

juillet 2017,

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

Audit acte il a été précisé qu'il résulte d'un état hors formalité délivré du chef du vendeur que le bien vendu n'est grevé d'aucune inscription.

Une copie authentique de cet acte et en cours de publication au Service de la Publicité Foncière de ROUEN Premier bureau.

### **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.

### **CONDITION PARTICULIERE - ACTIVITES**

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaitement connaissance d'un courrier en date du 21 février 2013 de la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE ROUEN, 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 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 demeuré ci-annexé, a précisé que les activités industrielles, non soumises à autorisation ou déclaration, sont compatibles avec le règlement de lotissement.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de toute autorisation administrative éventuelle.

### **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**

**I** - Aux termes de l'acte de vente reçu par Maître Fanny FARGES-DUJARDIN, notaire à ROUEN, le 12 février 2015, ci-dessus énoncé en l'origine de propriété qui précède, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

#### **1°) SERVITUDE DE PASSAGE POUR L'ACCES AUX LOTS VENDUS**

*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.*

#### **Désignation du fonds servant**

*Sur la commune de BOOS (Seine-Maritime) Rue Maryse Bastié.*

*La parcelle cadastrée Section AM numéro 27 pour une contenance de 8a95ca formant le lot numéro 7 du lotissement.*

*Ladite parcelle appartenant à la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE ROUEN, VENDEUR aux présentes.*

*Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS SERVANT'.*

#### **Référence de publication du fonds servant**

*Echange suivant acte reçu par Monsieur le Préfet de la Seine-Maritime le 10 juillet 2006 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ROUEN (1er bureau) le 8 août 2006, volume 2006 P, numéro 6631.*

Désignation du fonds dominant

Sur la commune de BOOS (Seine-Maritime) Rue Maryse Bastié.

Les parcelles cadastrées, savoir :

- Section AM numéro 32 pour une contenance de 1ha03a17ca formant le lot numéro 1A du lotissement.

- Section AM numéro 37 pour une contenance de 5a54ca formant le lot numéro 10b du lotissement.

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS DOMINANT'.

Origine de propriété du fonds dominant

Le fonds dominant appartient à L'ACQUEREUR par suite de l'acquisition faite aux termes du présent acte, dont la publication au Service de la publicité foncière sera requise en même temps que celle de la présente servitude.

Absence d'indemnité

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par LE VENDEUR au profit de L'ACQUEREUR.

Evaluation de la servitude

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de MILLE EUROS (1.000,00 €).

**2°) SERVITUDE DE PASSAGE DE RESEAUX**

Une servitude de passage de réseaux permettant de desservir le lot objet des présentes est constituée aux termes des présentes pour permettre l'accès à la tranchée commune d'alimentation des réseaux.

LE VENDEUR constitue, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage sur le fonds servant ci-après désigné au profit du fonds dominant également ci-après désigné :

Désignation du fonds servant

Sur la commune de BOOS (Seine-Maritime) Rue Maryse Bastié.

La parcelle cadastrée Section AM numéro 27 pour une contenance de 8a95ca formant le lot numéro 7 du lotissement.

Ladite parcelle appartenant à la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE ROUEN, VENDEUR aux présentes.

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS SERVANT'.

Référence de publication du fonds servant

Echange suivant acte reçu par Monsieur le Préfet de la Seine-Maritime le 10 juillet 2006 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ROUEN (1er bureau) le 8 août 2006, volume 2006 P, numéro 6631.

Désignation du fonds dominant

Sur la commune de BOOS (Seine-Maritime) Rue Maryse Bastié.

Les parcelles cadastrées, savoir :

- Section AM numéro 32 pour une contenance de 1ha03a17ca formant le lot numéro 1A du lotissement.

- Section AM numéro 37 pour une contenance de 5a54ca formant le lot numéro 10b du lotissement.

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS DOMINANT'.

Origine de propriété du fonds dominant

Le fonds dominant appartient à L'ACQUEREUR par suite de l'acquisition faite aux termes du présent acte, dont la publication au Service de la publicité foncière sera requise en même temps que celle de la présente servitude.

Conditions d'exercice de la servitude

Dans le but de satisfaire aux besoins de la future construction de l'ACQUEREUR notamment en eau, assainissement, électricité, éclairage, gaz et téléphone, différents réseaux devront être amenés du fonds servant vers le fonds dominant.

L'ACQUEREUR propriétaire du fonds dominant, devra réaliser et prendre à sa charge les travaux nécessaires pour raccorder sa propriété aux différents réseaux.

Dans le cadre de la réalisation de ces travaux, elle ne devra pas porter atteinte au fonds servant, et devra, en tout état de cause, réparer à ses frais les dégradations qui seraient portées au fonds servant, dans l'exercice des prérogatives découlant de la présente servitude de passage de réseaux, ainsi qu'elle s'y engage expressément.

Ces frais et obligations seront ultérieurement à la charge exclusive des propriétaires successifs dudit fonds dominant.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.

Absence d'indemnité

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par LE VENDEUR au profit de L'ACQUEREUR.

Evaluation de la servitude

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de MILLE EUROS ( 1.000,00 € ).

**3°) SERVITUDE D'ACCES POUR L'ENTRETIEN DES CLOTURES**

Constitution d'une servitude de tour d'échelle

Pour permettre d'entretenir, de réparer et le cas échéant, de remplacer les clôtures édifiés par le SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'AEROPORT ROUEN VALLEE DE SEINE le long de la ligne séparant sa propriété cadastrée section AM n° 11 de la parcelle cadastrée section AM numéro 32 objet des présentes, ainsi que pour des raisons de sécurité,

L'ACQUEREUR lui concède aux termes des présentes, à titre de servitude perpétuelle, un droit de tour d'échelle qui grèvera son fonds et bénéficiera au fonds du « SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'AEROPORT ROUEN VALLEE DE SEINE », ayant son siège à ROUEN (Seine-Maritime), en l'Hôtel de Ville, 2 place du Général de Gaulle, identifié sous le numéro SIREN 257 604 819.

De convention expresse, cette servitude de tour d'échelle qui comprend



également le droit de déposer, sur l'ensemble de son assiette tous les matériaux nécessaires à l'entretien, la réparation, est limitée, quant à son étendue, à une bande de terrain de deux mètres de large contiguë et parallèle à la ligne séparative des deux fonds, dans les conditions d'exercice qui seront déterminées ci-après sur LE BIEN suivant :

Fonds servant

Sur la commune de BOOS (Seine-Maritime) Rue Maryse Bastié.

La parcelle cadastrée Section AM numéro 32 pour une contenance de 1ha03a17ca formant le lot numéro UN A du lotissement.

Cet immeuble est désigné par la suite sous le terme 'FONDS SERVANT'.

Fonds dominant

Sur la commune de BOOS (Seine-Maritime) Rue Maryse Bastié.

La parcelle cadastrée Section AM numéro 11 pour une contenance de 36ha 49a59ca.

Le FONDS DOMINANT appartient au SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'AEROPORT DE ROUEN VALLEE DE SEINE pour lui avoir été transféré à titre gratuit par l'ETAT, avec d'autres biens, en application de la loi numéro 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales, applicable à compter du 1er janvier 2005, suivant acte reçu par Monsieur le Préfet de la Région Haute-Normandie le 19 novembre 2007, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ROUEN premier bureau le 27 novembre 2007 volume 2007 P numéro 9821.

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS DOMINANT'.

Conditions d'exercice de la servitude

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 tour d'échelle ainsi concédé, à titre de servitude perpétuelle, ne pourra être exercé par le SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'AEROPORT DE ROUEN VALLEE DE SEINE sans avoir au préalable prévenu l'ACQUEREUR au moins huit jours à l'avance, de la date prévue pour le commencement des travaux.

Les travaux pourront être effectués soit par les employés du SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'AEROPORT DE ROUEN VALLEE DE SEINE, soit par l'entrepreneur qu'il aura choisi.

Lors de l'utilisation de ce tour d'échelle, il appartiendra au SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'AEROPORT DE ROUEN VALLEE DE SEINE de procéder, à ses seuls frais, à l'enlèvement de la partie, nécessaire à l'exercice de celui-ci, de la clôture existant entre la voie publique et le terrain de l'ACQUEREUR et à sa remise en place aussitôt la fin de l'exécution des travaux. Et durant toute la durée des travaux, il lui appartiendra également de fermer chaque soir l'accès à ce tour d'échelle de telle sorte qu'il ne soit pas possible de pénétrer durant la nuit dans la propriété de l'ACQUEREUR.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.

Absence d'indemnité

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par l'ACQUEREUR au profit du SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'AEROPORT ROUEN VALLEE DE SEINE.

Evaluation de la servitude

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de MILLE EUROS (1 000,00 €).

**L'ACQUEREUR s'engagera, si besoin est, à réitérer la présente constitution de servitude à première demande du SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'AEROPORT ROUEN VALLEE DE SEINE.**

**CONSTITUTION DE SERVITUDE DE PASSAGE.**

Il est constitué une servitude de passage sur la parcelle cadastrée section AM n°37 constituant le lot DIX B du lotissement, objet de la présente vente.

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 le propriétaire du lot DIX A, 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 resteront à la charge du propriétaire du fond servant.**

Désignation du fonds servant

Un terrain à bâtir formant le lot numéro DIX B (10B) du lotissement ci-après visé, situé à BOOS (Seine-Maritime) Rue Maryse Bastié, figurant au cadastre sous les références suivantes

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
AM	37	LA GRAND COUR		5	54

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS SERVANT'.

Référence de publication du fonds servant

Le fonds servant appartient à L'ACQUEREUR par suite de l'acquisition faite aux termes du présent acte, dont la publication au Service de la publicité foncière sera requise en même temps que celle de la présente servitude.

Désignation du fonds dominant

Un terrain à bâtir formant le lot numéro DIX A (10A) du lotissement ci-après visé, situé à BOOS (Seine-Maritime) Rue Maryse Bastié, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
AM	36	LA GRAND COUR		75	87

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS DOMINANT'.

Origine de propriété du fonds dominant

Echange suivant acte reçu par Monsieur le Préfet de la Seine-Maritime le 10 juillet 2006 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ROUEN (1er bureau) le 8 août 2006, volume 2006 P, numéro 6631.

Absence d'indemnité

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit.

Evaluation de la servitude

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de MILLE EUROS (1.000,00 €).

**CONSTITUTION DE SERVITUDE DE PASSAGE DE RESEAUX.**

Il est constitué une servitude de passage de réseaux sur la parcelle cadastrée section AM n°37 constituant le lot DIX B du lotissement, objet de la présente vente au profit de la parcelle cadastrée section AM n°36, constituant le lot DIX A.

Il est constitué, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage de réseaux sur le fonds servant ci-après désigné au profit du fonds dominant également ci-après désigné :

Désignation du fonds servant

Un terrain à bâtir formant le lot numéro DIX B (10B) du lotissement ci-après visé, situé à BOOS (Seine-Maritime) Rue Maryse Bastié, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
AM	37	LA GRAND COUR		5	54

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS SERVANT'.

Référence de publication du fonds servant

Le fonds servant appartient à L'ACQUEREUR par suite de l'acquisition faite aux termes du présent acte, dont la publication au Service de la publicité foncière sera requise en même temps que celle de la présente servitude.

Désignation du fonds dominant

Un terrain à bâtir formant le lot numéro DIX A (10A) du lotissement ci-après visé, situé à BOOS (Seine-Maritime) Rue Maryse Bastié, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
AM	36	LA GRAND COUR		75	87

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS DOMINANT'.

Origine de propriété du fonds dominant

Echange suivant acte reçu par Monsieur le Préfet de la Seine-Maritime le 10 juillet 2006 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ROUEN (1er bureau) le 8 août 2006, volume 2006 P, numéro 6631.

Conditions d'exercice de la servitude

Dans le but de satisfaire aux besoins de la future construction à édifier sur le lot DIX A notamment en eau, assainissement, électricité, éclairage, gaz et téléphone, il est constitué sur le lot DIX B une servitude de passage desdits réseaux.

Le propriétaire du fonds dominant, devra réaliser et prendre à sa charge les travaux nécessaires pour raccorder sa propriété aux différents réseaux.

Dans le cadre de la réalisation de ces travaux, elle ne devra pas porter atteinte au fonds servant, et devra, en tout état de cause, réparer à ses frais les dégradations qui seraient portées au fonds servant, dans l'exercice des prérogatives découlant de la présente servitude de passage de réseaux, ainsi qu'elle s'y engage expressément.

Ces frais et obligations seront ultérieurement à la charge exclusive des propriétaires successifs dudit fonds dominant.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.

Absence d'indemnité

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit.

Evaluation de la servitude

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de MILLE EUROS ( 1.000,00 €).

II - Aux termes de l'acte de vente reçu par Maître Fanny FARGES-DUJARDIN, notaire à ROUEN, le 2 juillet 2017, ci-dessus énoncé en l'origine de propriété qui précède, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

SERVITUDE D'ACCES POUR L'ENTRETIEN DES CLOTURES

Constitution d'une servitude de tour d'échelle

Pour permettre d'entretenir, de réparer et le cas échéant, de remplacer les clôtures édifiés par le SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'AEROPORT ROUEN VALLEE DE SEINE le long de la ligne séparant sa propriété cadastrée section AM

n° 11 de la parcelle cadastrée section AM numéro 36 objet des présentes, ainsi que pour des raisons de sécurité,

L'ACQUEREUR lui concède aux termes des présentes, à titre de servitude perpétuelle, un droit de tour d'échelle qui grèvera son fonds et bénéficiera au fonds du « SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'AEROPORT ROUEN VALLEE DE SEINE », ayant son siège à ROUEN (Seine-Maritime), en l'Hôtel de Ville, 2 place du Général de Gaulle, identifié sous le numéro SIREN 257 604 819.

De convention expresse, cette servitude de tour d'échelle qui comprend également le droit de déposer, sur l'ensemble de son assiette tous les matériaux nécessaires à l'entretien, la réparation, est limitée, quant à son étendue, à une bande de terrain de deux mètres de large contiguë et parallèle à la ligne séparative des deux fonds, dans les conditions d'exercice qui seront déterminées ci-après sur LE BIEN suivant :

Fonds servant

Sur la commune de BOOS (Seine-Maritime) Rue Maryse Bastié.

La parcelle cadastrée Section AM numéro 42 pour une contenance de 7a17ca.

Cet immeuble est désigné par la suite sous le terme 'FONDS SERVANT'.

Fonds dominant

Sur la commune de BOOS (Seine-Maritime) Rue Maryse Bastié.

La parcelle cadastrée Section AM numéro 11 pour une contenance de 36ha 49a59ca.

Le FONDS DOMINANT appartient au SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'AEROPORT DE ROUEN VALLEE DE SEINE pour lui avoir été transféré à titre gratuit par l'ETAT, avec d'autres biens, en application de la loi numéro 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales, applicable à compter du 1er janvier 2005, suivant acte reçu par Monsieur le Préfet de la Région Haute-Normandie le 19 novembre 2007, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ROUEN premier bureau le 27 novembre 2007 volume 2007 P numéro 9821.

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS DOMINANT'.

Conditions d'exercice de la servitude

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 tour d'échelle ainsi concédé, à titre de servitude perpétuelle, ne pourra être exercé par le SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'AEROPORT DE ROUEN VALLEE DE SEINE sans avoir au préalable prévenu l'ACQUEREUR au moins huit jours à l'avance, de la date prévue pour le commencement des travaux.

Les travaux pourront être effectués soit par les employés du SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'AEROPORT DE ROUEN VALLEE DE SEINE, soit par l'entrepreneur qu'il aura choisi.

Lors de l'utilisation de ce tour d'échelle, il appartiendra au SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'AEROPORT DE ROUEN VALLEE DE SEINE de

*procéder, à ses seuls frais, à l'enlèvement de la partie, nécessaire à l'exercice de celui-ci, de la clôture existant entre la voie publique et le terrain de l'ACQUEREUR et à sa remise en place aussitôt la fin de l'exécution des travaux. Et durant toute la durée des travaux, il lui appartiendra également de fermer chaque soir l'accès à ce tour d'échelle de telle sorte qu'il ne soit pas possible de pénétrer durant la nuit dans la propriété de l'ACQUEREUR.*

*Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.*

*Absence d'indemnité*

*La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par l'ACQUEREUR au profit du SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'AEROPORT ROUEN VALLEE DE SEINE.*

*Evaluation de la servitude*

*Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de MILLE EUROS (1 000,00 €).*

*L'ACQUEREUR s'engagera, si besoin est, à réitérer la présente constitution de servitude à première demande du SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'AEROPORT ROUEN VALLEE DE SEINE.*

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle desdites servitudes.

Il s'engage, si besoin est, à réitérer les servitudes ci-dessus à première demande du SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'AEROPORT ROUEN VALLEE DE SEINE

Une note reprenant les diverses servitudes est demeurée ci-annexée.

## **PRET**

Le prêteur susnommé a accordé, après examen d'une demande de prêt déposée par l'emprunteur, susnommé, un concours financier, dont le contrat est demeuré ci-annexé.

Ce contrat définit les conditions particulières et les conditions générales destinées à régir les relations entre le prêteur et l'emprunteur, au sujet de ce concours financier de nature professionnelle.

L'acquéreur/Emprunteur déclare :

- avoir parfaite connaissance de ce contrat de prêt, de même que de la convention d'assurance,
- se soumet, en s'obligeant à les exécuter, à toutes les clauses, charges et conditions de ces documents.

Il est entendu que l'expression "l'emprunteur" désigne, le cas échéant, le ou les emprunteurs personnes physiques ou morales s'engageant à ce titre, auquel cas celles-ci agissent solidairement et indivisiblement.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

## **CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1. INTERVENANTS**

#### **1.1. Prêteur**

BANQUE CIC NORD OUEST, Société anonyme au capital de 230.000.000 Euros. Siège social 33 avenue Le Corbusier – BP 567 – 59023 LILLE CEDEX, représentée par l'un de ses mandataires.

Ci-après dénommée "le prêteur" ou "la banque"

#### **1.2. Emprunteur**

ZETA ayant son siège social 36 RUE DE LA FORGE FERET 76520 BOOS  
Activité : 6820B - Location de terrains et d'autres biens immobiliers  
Société par actions simplifiée au capital de EUR 1000 immatriculée au  
Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 82316958600018 représentée  
par Mme ROUSSEL VERONIQUE.

Ci-après dénommé(e)(s) "l'emprunteur" ou "le débiteur".

### **2. OBJET**

Achat terrain et construction d'un bâtiment industriel.

### **3. MONTANT DE L'OPERATION**

Montant de l'opération en euros : 1 770 000,00 euros

### **4. FINANCEMENT**

4.1. PRET PROFESSIONNEL - IMMEUBLE A USAGE COMMERCIAL  
N° 30027 16062 00020154403

#### **4.2. MONTANT DU PRET**

4.2.1. Montant : 1 300 000,00 EUR (un million trois cent mille euros).

#### **4.2.2. CONDITIONS FINANCIERES**

Taux : 1,20000 % l'an.

Frais de dossier : 1 500,00 EUR

Frais de garanties: 16 853,00 EUR

Le prêt est stipulé à taux fixe.

Les intérêts sont calculés sur la base d'une année civile.

#### **4.2.3. Conditions de remboursement**

Le prêt est à REMBOURSEMENT CONSTANT.

La définition de ce type de remboursement figure aux conditions générales.

La durée totale du crédit est de 155 mois dont 11 mois de franchise.

Le prêt s'amortira en 144 mensualités successives de 9 697,88 EUR chacune,

exceptée le cas échéant, la(les) première(s) échéance(s) dont le(s) montant(s) sera(seront) fonction de la date effective de premier déblocage du crédit et de l'existence éventuelle d'une franchise.

La date prévisionnelle de la première échéance est fixée au 25/09/2018.

Les modalités de remboursement de ce crédit et la composition des échéances ressortent des conditions générales et du tableau d'amortissement.

Franchise :

Durant la période de franchise de remboursement en capital seuls les intérêts et s'il y a lieu la cotisation d'assurance seront exigibles aux conditions ci-dessus définies dans l'article "Conditions financières".

Les intérêts seront durant cette période décomptés et payables mensuellement à la fin de chaque mois, et en tout état de cause à la fin de la période de franchise.

Taux fixe de 1,20000 % l'an selon les conditions ci-dessus définies.

Durée de la période de franchise : 11 mois.

Fin de la période de franchise : 25/08/2018.

#### 4.2.4. Taux Effectif Global (T.E.G)

T.E.G. par an calculé sur la base du nombre de jours de l'année civile (articles L.313-4 et R.313-1 du code monétaire et financier) de 2,08 % soit un T.E.G. par mois de 0,17 %.

#### 4.2.5. Indemnités de remboursement par anticipation

En cas de remboursement par anticipation de tout ou partie du capital restant dû et par dérogation à toute autre condition ayant pu être fixée par ailleurs, l'emprunteur n'aura pas à payer au prêteur une indemnité de remboursement anticipé.

#### 4.2.6. Assurance emprunteur

- ROUSSEL PASCAL: Délégation
- ROUSSEL VERONIQUE: Délégation

#### ENGAGEMENT D'ASSURANCE

L'(es) emprunteur(s), déclare(nt) être déjà assuré(s) ou être sur le point de le faire auprès d'une compagnie extérieure et dans les conditions agréées par le prêteur. Il(s) s'oblige(nt) à maintenir cette assurance pendant toute la durée du ou des prêts et à en payer les primes.

L'(es) emprunteur(s) s'engage(nt) à produire la police d'assurance au prêteur avant le premier déblocage du prêt et à justifier à tout moment du paiement des primes.

L'(es) emprunteur(s) s'oblige(nt) à prendre toutes dispositions nécessaires pour faire bénéficier le prêteur de l'indemnité de l'assurance.

Le coût de l'assurance tel qu'indiqué dans l'article coût du crédit et pris en compte pour le calcul du TEG est évalué sur la base des informations en possession du prêteur à la date de l'émission de l'offre, telles qu'elles lui ont été communiquées



par l'emprunteur.

## **5. GARANTIES**

Le(s) concours est (sont) assorti(s) des garanties prévues aux conditions générales.

Par ailleurs, ce (ces) concours sera (seront) mis à la disposition de l'emprunteur après matérialisation et prise d'effet de l'ensemble des garanties et conditions particulières ci-après énumérées :

### **5.1. HYPOTHEQUE**

Constituant : ZETA

36 RUE DE LA FORGE FERET 76520 BOOS

Société par actions simplifiée au capital de EUR 1000 immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 82316958600018 représentée par Mme ROUSSEL VERONIQUE agissant en qualité de Président

consent pour sûreté et garantie du remboursement du(des) prêt(s) mentionné(s) ci-dessous en principal, intérêts, frais, commissions et accessoires, à concurrence de la somme de 1 075 000,00 EUR, au profit de la banque, une hypothèque portant sur l'immeuble désigné ci-après :

IMMEUBLE INDUSTRIEL

bâtiment industriel à construire

section AM N° 32 et 36 pour une contenance totale de 1ha79ca04ca

SAS ZETA RUE MARYSE BASTIE 76520 BOOS

Cette hypothèque devra être inscrite en premier rang.

Cette sûreté sera constituée par acte notarié.

Cette garantie est associée au(x) crédit(s) référencé(s) :

00020154403 PRET PROFESSIONNEL - IMMEUBLE A USAGE COMMERCIAL pour un montant de 1 300 000,00 EUR

### **5.2. PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS**

Pour sûreté et garantie du remboursement du(des) prêt(s) mentionné(s) ci-dessous en principal, intérêts, frais, commissions et accessoires, à concurrence de la somme de 225 000,00 EUR, la banque bénéficiera d'une inscription de privilège de prêteur de deniers inscrit sur l'immeuble situé :

TERRAIN A BATIR OU DE LOISIR

Parcelle de terrain destinée à la construction d un bâtiment à usage industriel

section AM N°32 et 36 pour une contenance totale de 1ha79a04ca

SAS ZETA RUE MARYSE BASTIE 76520 BOOS

Ce privilège devra être inscrit en premier rang.

Cette sûreté sera constituée par acte notarié.

Cette garantie est associée au(x) crédit(s) référencé(s) :

00020154403 PRET PROFESSIONNEL - IMMEUBLE A USAGE COMMERCIAL pour un montant de 1 300 000,00 EUR

### 5.3. DELEGATION D'ASSURANCES DIVERSES.

Constituant : ZETA 36 RUE DE LA FORGE FERET 76520 BOOS

Société par actions simplifiée au capital de 1000 EUR immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 82316958600018 représentée par Mme ROUSSEL VERONIQUE.

consent pour sûreté et garantie du remboursement du(des) prêt(s) mentionné(s) ci-dessous en principal, intérêts, frais, commissions et accessoires, à concurrence de la somme de 1 300 000,00 EUR, au profit de la banque, une sûreté portant sur le bien désigné ci-après :

- Un contrat d'assurance emprunteur décès PTIA s072474262201-2 d'une durée de 144 mois pour un montant de 1300000,00 EUR souscrit le 14 06 2017. Contrat s072474262201-2 ouvert chez SWISSLIFE 38 RUE LA CONDAMINE 75017 PARIS

- Un contrat d'assurance emprunteur décès PTIA s072474261101-3 d'une durée de 144 mois pour un montant de 1300000,00 EUR souscrit le 14 06 2017. Contrat s072474261101-3 ouvert chez SWISSLIFE 38 RUE LA CONDAMINE 75017 PARIS

Cette garantie est associée au(x) crédit(s) référencé(s) :

00020154403 PRET PROFESSIONNEL - IMMEUBLE A USAGE COMMERCIAL pour un montant de 1 300 000,00 EUR

**Cette garantie sera constituée par acte séparé.**

## 6. DEFINITION DES GARANTIES

Les définitions suivantes s'appliquent aux garanties liées aux crédits ci-dessus. Ces garanties sont constituées dans les termes et conditions qui suivent.

### **CONDITIONS GENERALES DES CREDITS AMORTISSABLES**

Les présentes conditions générales contiennent les conditions relatives aux crédits accordés par le prêteur et les obligations que souscrivent les emprunteurs, et le cas échéant les cautions ou co-obligés.

Elles relatent les conditions communes à l'ensemble des crédits professionnels accordés par le prêteur en vertu des présentes, et forment avec les conditions particulières ci-dessus, le contrat de crédit.

## **MISE A DISPOSITION**

### 1. Conditions de mise à disposition

Le crédit est utilisable en compte de prêt. Il ne sera mis à la disposition de l'emprunteur qu'après justification de la constitution de l'assurance emprunteur, des garanties personnelles et réelles aux rangs convenus, telle que prévue par le présent contrat, production des documents demandés par le prêteur et notamment :

- s'il est soumis à l'obligation de s'immatriculer, extrait d'immatriculation de l'emprunteur au Registre du Commerce et des Sociétés, datant de moins de trois mois,

- sauf s'il s'agit d'un début d'exploitation, comptes des trois derniers exercices

de l'emprunteur certifiés conformes (bilans, comptes de résultat, et le cas échéant annexes),

- copie certifiée conforme et à jour de tous documents justifiant les pouvoirs du représentant de l'emprunteur habilité à la signature du présent contrat et de tous actes et documents qui en dépendent.

Par ailleurs, du seul fait de la survenance d'un des cas prévus ci-dessous, le prêteur aura la faculté de refuser tout décaissement et de prononcer la résiliation du contrat de crédit objet des présentes :

- inexactitude d'une déclaration faite par l'emprunteur dans la demande de crédit ou tout autre document communiqué au prêteur, modifiant un élément substantiel de l'analyse du risque réalisée par le prêteur,

- fausse déclaration ou remise au prêteur de faux documents nécessaires à l'obtention du crédit,

- inexactitude d'une déclaration faite par les cautions sur leur situation financière de nature à compromettre les éventuels recours du prêteur,

- évènement porté à la connaissance du prêteur modifiant un élément substantiel de l'analyse du risque réalisée par le prêteur,

- liquidation judiciaire de l'emprunteur,

- inscription de privilège du Trésor ou de la Sécurité sociale au nom de l'emprunteur,

- perte ou diminution substantielle de valeur d'une garantie couvrant les engagements de l'emprunteur,

- résiliation ou annulation de l'assurance emprunteur prévue le cas échéant aux conditions particulières,

- utilisation du crédit non conforme à son objet,

- saisie des biens de l'emprunteur par un de ses créanciers,

- non-paiement à bonne date de toute somme due en vertu d'un emprunt, cautionnement ou engagement quelconque, pris par l'emprunteur à l'égard du prêteur.

## 2. Modalités de mise à disposition

Sauf dérogation prévue dans les conditions particulières ou accord exprès du prêteur,

- le crédit devra être débloqué dans les trois mois de la signature du contrat, en cas d'accord du prêteur sur un déblocage au-delà de ce délai, une commission de non-utilisation de crédit de 0,25% (zéro virgule vingt-cinq pour cent) l'an sera appliquée sur le montant non utilisé,

- les sommes correspondant au financement de travaux pourront être débloquentes selon l'avancement desdits travaux sur présentation des justificatifs correspondants, le premier déblocage devant intervenir dans un délai de trois mois à compter de la date de signature du contrat et la durée totale des déblocages ne pouvant excéder douze mois.

Si le crédit est destiné au financement de biens, travaux ou services, le prêteur pourra exiger, préalablement à chaque déblocage, la remise de toutes pièces justifiant l'exigibilité du prix, et pourra faire vérifier cet état d'exigibilité aux frais de l'emprunteur. Pour ce faire, le prêteur pourra agir par lui-même ou par une personne déléguée par lui à cet effet.

L'emprunteur autorise le prêteur à affecter directement le crédit à l'objet qui lui est destiné (paiement direct des fournisseurs et prestataires de service, le cas

échéant, mise à disposition du crédit entre les mains d'un notaire ou d'un avocat qui sera chargé de l'affectation des fonds). Il s'agit là d'une simple faculté, mais non d'une obligation pour le prêteur.

Dans le cas où le crédit est destiné à financer une acquisition d'immeuble ou de fonds de commerce, le déblocage sera effectué et les intérêts commenceront à courir à la date à laquelle le prêteur procédera au virement des fonds au compte du notaire ou de l'avocat.

Si le prix de l'objet du financement n'est pas payable en une fois, la mise à disposition des fonds ne pourra être exigée par l'emprunteur qu'au fur et à mesure de l'exigibilité du prix. En tout état de cause, l'apport en fonds propres de l'emprunteur devra être préalablement investi.

La preuve de la réalisation du crédit, ainsi que celle des remboursements et de tout règlement y relatif, résultera des écritures du prêteur.

## **REMBOURSEMENT DU CREDIT**

### 1. Période de franchise

#### 1.1. Dispositions générales

Si l'objet du crédit nécessite une période de réalisation impliquant des mises à dispositions fractionnées, le crédit pourra être assorti, selon l'option choisie aux conditions particulières, d'une période de franchise de remboursement du capital (franchise dite partielle) ou d'une période de franchise de remboursement du capital et de paiement des intérêts (franchise dite totale).

La durée maximale de la franchise ne pourra dépasser vingt-quatre mois, sauf accord exprès du prêteur.

La durée et la date prévisionnelle de fin de la franchise sont indiquées aux conditions particulières ; si, en raison de circonstances particulières dûment justifiées (telles que report de la date de première utilisation, retard dans l'avancement du projet financé, ...), l'emprunteur souhaite obtenir le report de la date d'échéance de la franchise, il devra en adresser la demande au prêteur au plus tard deux mois avant cette date.

Pour les crédits à périodicité autre que mensuelle, la période de franchise ne pourra être abrégée que sur demande de l'emprunteur et à condition que le crédit ne soit pas débloqué partiellement ou en totalité. Pour pouvoir être prise en compte, cette demande devra parvenir au prêteur au plus tard deux jours ouvrés avant le début de la première période d'amortissement souhaitée.

Dans tous les cas, les intérêts de la période de franchise courent à compter du premier déblocage du crédit.

Le taux d'intérêt et les conditions d'assurance éventuelles pour cette période sont identiques à ceux indiqués pour la période d'amortissement. Par exception, si le taux d'intérêt de la période de franchise est différent, il est précisé dans les conditions particulières.

#### 1.2. Dispositions applicables en cas de franchise partielle

Les intérêts et cotisations d'assurance éventuelles ainsi dus seront payables pendant la période de franchise aux dates et selon la périodicité indiquée aux conditions particulières.

### 1.3. Dispositions applicables en cas de franchise totale

Dès le début de la période de franchise et pendant toute sa durée, les cotisations d'assurance éventuelles seront prélevées mensuellement. Si l'assurance emprunteur est souscrite, son coût, mentionné aux conditions particulières, comprend les cotisations prélevées en période de franchise et celles prélevées en période de remboursement, calculées en tenant compte des intérêts capitalisés.

Pour le paiement des intérêts, l'emprunteur a la possibilité d'opter pour l'une des formules suivantes, sachant que cette option ne pourra plus être modifiée après signature du contrat de crédit :

a. capitalisation des intérêts à la fin de la période de franchise et amortissement de ces intérêts sur la durée totale de remboursement du crédit ;

b. paiement des intérêts lors du prélèvement de la première échéance de remboursement du capital.

Quelle que soit l'option retenue, les intérêts courus pendant la période de franchise seront capitalisés annuellement à compter de la date de dernier déblocage des fonds et en dernier lieu à la fin de la période de franchise, conformément au tableau d'amortissement ci-joint.

## 2. Durée

La durée totale du crédit correspond à la durée de l'amortissement augmentée, le cas échéant, de la durée de la période de franchise partielle ou totale.

## 3. Amortissement

Le crédit s'amortira par échéances successives prélevées sur le compte de l'emprunteur convenu avec le prêteur et dont le nombre, le montant et la date sont indiqués dans les conditions particulières du contrat et sur le tableau d'amortissement qui sera remis à l'emprunteur.

La décomposition des échéances en capital, intérêts et le cas échéant assurance des emprunteurs ressortira du tableau d'amortissement précité.

Les intérêts qui y sont indiqués ont été calculés en fonction du taux précisé aux conditions particulières du contrat.

### 3.1. En cas de remboursement constant, constant par paliers ou progressif

Les échéances indiquées aux conditions particulières contiennent à la fois l'amortissement du capital, les intérêts non compris la cotisation éventuelle d'assurance des emprunteurs qui s'y ajoute.

Si le remboursement est constant, la charge de remboursement reste constante tout au long de la durée du crédit, sous réserve des variations éventuelles du taux d'intérêt. En cas de variation du taux, le montant des échéances en capital et intérêts à venir sera modifié en conséquence, étant précisé que ce montant sera constant jusqu'à une autre et éventuelle variation du taux.

Si le remboursement est constant aménagé, la variation du taux se traduira par une variation du montant des intérêts prélevés, la part du capital dans chaque échéance de remboursement demeurant inchangée par rapport au plan d'amortissement initial.

Si le remboursement est constant par paliers, la charge de remboursement reste constante pendant chaque palier, sous réserve des variations éventuelles du taux d'intérêt qui auraient pour effet de modifier le montant des échéances, au cas où cette

variabilité du taux aurait été stipulée entre les parties.

Si le remboursement est progressif, les montants des remboursements sont progressifs par paliers de sorte que la charge globale de remboursement augmente au cours de la vie du crédit, compte non tenu des variations éventuelles du taux d'intérêt qui auraient pour effet de modifier ces paliers et le montant des échéances, au cas où cette variabilité du taux aura été stipulée entre les parties.

### 3.2. En cas de remboursement dégressif

Les échéances indiquées aux conditions particulières sont des échéances en capital ; les intérêts et le cas échéant les cotisations d'assurance emprunteurs s'y ajoutent, de sorte que le montant de l'échéance est dégressif au fur et à mesure des échéances, sous réserve le cas échéant des variations du taux d'intérêt qui auraient pour effet de modifier le montant des échéances pour la partie intérêts.

### 3.3. Dans tous les autres cas de remboursement (échéance unique ou échéances multiples non régulières)

Le remboursement est effectué aux dates et pour les montants figurant aux conditions particulières. La périodicité de paiement des intérêts et le cas échéant des cotisations d'assurance des emprunteurs résulte également des conditions particulières et du tableau d'amortissement ci-joint.

Les intérêts se capitaliseront annuellement à compter de la date du " premier déblocage ".

En cas de prorogation d'échéance, il est expressément précisé qu'en aucun cas une telle mesure n'emporte novation concernant les garanties.

En cas d'utilisation du crédit pour un montant moindre que le montant initial, le montant d'amortissement du capital par échéance reste le même que celui prévu initialement sur le tableau d'amortissement.

## 4. Conditions financières

Durant la période comprise entre la date d'un déblocage et la fin du mois civil en cours, les intérêts sont calculés sur les montants débloqués en fonction du nombre exact de jours compris entre la date du déblocage et le dernier jour du mois civil. Ultérieurement, ils sont calculés sur la base d'un mois normalisé (un mois normalisé comptant 30,41666 jours c'est à dire 365 jours/12 mois), ou d'un multiple de mois normalisé dans le cas d'une périodicité autre que mensuelle, conformément aux dispositions de l'article R.314-2 du code de la consommation. Si la période courue entre la date d'un déblocage et la date de la première échéance en capital est supérieure à la période d'amortissement stipulée aux conditions particulières, il y aura lieu à perception d'intérêts intercalaires calculés au taux du crédit sur les montants débloqués.

Sauf disposition contraire prévue dans les conditions particulières du contrat, lorsque le crédit est assorti d'un taux variable ou révisable basé sur un indice de marché, si cet indice était ou devenait négatif, le calcul du taux d'intérêt du crédit serait effectué en retenant une valeur d'indice égale à zéro, et ce tant que perdurera la situation d'indice négatif.

## **REMBOURSEMENT PAR ANTICIPATION**

### 1. Principe

L'emprunteur aura la faculté de rembourser chaque crédit par anticipation, en tout ou partie à son gré, sous réserve d'informer le prêteur au moins trente jours avant le prélèvement d'une échéance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le prêteur pourra refuser toute demande de remboursement anticipé qui serait inférieure ou égale à 10% (dix pour cent) du montant initial du crédit, sauf s'il s'agit de son solde.

Il sera alors établi un nouveau tableau d'amortissement qui en tiendra compte soit par réduction de la durée du crédit, soit par réduction du montant de l'échéance, au choix de l'emprunteur.

### 2. Pluralité de crédits

Au cas où le contrat comporte plusieurs crédits, l'emprunteur souhaitant effectuer un remboursement anticipé partiel pourra affecter la somme remboursée proportionnellement aux différents crédits en cours dans le respect du montant minimal prévu ci-dessus. A défaut d'un tel choix, le remboursement anticipé partiel sera affecté au crédit bénéficiant du taux le plus faible.

### 3. Indemnité de remboursement anticipé

Sauf s'il en a été convenu autrement, une indemnité de remboursement anticipé sera à la charge de l'emprunteur.

3.1. Pour un crédit à taux variable, cette indemnité sera égale à 4% (quatre pour cent) du montant remboursé par anticipation.

3.2. Pour un crédit à taux fixe, cette indemnité sera égale à 5% (cinq pour cent) du montant remboursé par anticipation.

Aucune indemnité de remboursement anticipée ne sera due pour les crédits relais.

### 4. Remboursement anticipé obligatoire

L'emprunteur devra obligatoirement rembourser par anticipation le crédit :

- avec les subventions qui pourraient lui être allouées pour le même objet que celui financé,
- à concurrence de la fraction du crédit qui n'aurait pas été utilisée pour l'objet prévu.

Ces remboursements seront acceptés sans indemnités ni préavis.

### **RETARDS**

Si l'emprunteur ne respecte pas l'une quelconque des échéances de remboursement ou l'une quelconque des échéances en intérêts, frais et accessoires, le taux d'intérêt sera majoré de trois points, ceci à compter de l'échéance restée impayée et jusqu'à la reprise du cours normal des échéances contractuelles.

De plus, il sera redevable d'une indemnité conventionnelle égale à 5% (cinq pour cent) des montants échus. Il en sera de même pour toute avance ou règlement fait par le prêteur, pour le compte de l'emprunteur, notamment pour cotisations et

primes payées aux compagnies d'assurance et tous frais de recouvrement de la créance.

Les intérêts non payés à leur échéance, sans cesser d'être exigibles, se capitaliseront de plein droit et produiront des intérêts au taux majoré sus-indiqué, à compter du jour où ils seront dus pour une année entière sans préjudice du droit, pour le prêteur, d'exiger le remboursement anticipé des sommes dues comme stipulé ci-dessus.

## **SOLIDARITE**

Les significations prescrites par la loi auront lieu aux frais de ceux à qui elles seront faites. Si le crédit est assorti d'une assurance décès, les obligations des emprunteurs ne cesseront qu'à partir du versement effectif de l'indemnité et sous réserve que celle-ci couvre toutes les sommes encore dues au prêteur en capital, intérêts, frais et accessoires.

### **1. Solidarité active**

En cas de pluralité d'emprunteurs, toutes pièces relatives à l'exécution de la présente convention, y compris tous reçus, ordres de virement, pourront être signées par l'un quelconque des emprunteurs, qui se confèrent réciproquement tous pouvoirs et consentements à cet effet, de sorte que la signature de l'un d'entre eux les engagera solidairement et indivisiblement.

### **2. Solidarité passive**

En cas de pluralité d'emprunteurs, ils sont solidairement responsables de l'exécution de tous les engagements contractés aux termes des présentes, de sorte que le prêteur peut exiger de l'un quelconque d'entre eux le paiement de toutes sommes restant dues au titre du présent financement.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES EN CAS DE BIEN FINANCE OU PRIS EN GARANTIE**

### **1. Assurance - Dommages - Indemnités versées en cas de sinistre**

#### **1.1. Biens concernés**

##### **a. Immeuble en copropriété**

Il est rappelé que si l'immeuble financé ou donné en garantie au profit du prêteur fait partie d'une copropriété, il doit être assuré en application du règlement de copropriété qui impose au syndic d'assurer l'immeuble contre l'incendie. En cas de sinistre, le règlement de copropriété peut prévoir que les indemnités d'assurance seront affectées par priorité à la reconstruction si elle est régulièrement décidée par l'assemblée générale après sinistre. Dans ce cas, le prêteur autorise l'affectation des indemnités à la reconstruction de l'immeuble. La ou les compagnies d'assurances sont alors autorisées à remettre les indemnités en vertu des assurances collectives aux représentants du syndicat dans les conditions prévues par le règlement de copropriété, hors de la présence et sans le concours du prêteur.

Si la reconstruction n'est pas décidée, tous les droits du prêteur sont réservés sur les indemnités à provenir des polices collectives.

Si l'assurance souscrite par le syndic couvre insuffisamment les parties



privatives, le prêteur conseille à l'emprunteur, ou au propriétaire du bien s'il n'est pas l'emprunteur, de souscrire une assurance complémentaire personnellement comme il est dit à l'article ci-après.

b. Immeuble hors copropriété ou autre bien

Le prêteur conseille à l'emprunteur, ou au propriétaire du bien s'il n'est pas l'emprunteur, de souscrire une assurance le garantissant contre les risques, tels que l'incendie, l'explosion, le dégât des eaux, le bris de machines, la perte et le vol ou toute forme de destruction totale ou partielle, auprès d'une compagnie notoirement solvable de son choix, et ce pour un montant au moins égal au prix de sa reconstruction en cas de sinistre (pour les immeubles), ou à sa valeur de remplacement ou de remise en état (pour tous les biens).

L'emprunteur reconnaît avoir été informé et mis en garde par le prêteur qu'à défaut d'une telle assurance, il s'expose en cas de sinistre, à devoir rembourser la totalité du crédit devenu exigible alors que le bien sinistré ne serait plus d'une valeur suffisante pour faire face à cette dette.

Le propriétaire du bien s'engage à tenir informé le prêteur en cas de souscription et de résiliation de toute police d'assurance couvrant le bien financé ou donné en garantie.

1.2. Indemnités dues en cas de sinistre

Si le propriétaire du bien financé ou donné en garantie a souscrit l'assurance dommages visée ci-dessus, les dispositions suivantes sont applicables :

- Dans le cas où une garantie réelle est constituée sur le bien assuré pour sûreté du présent crédit, le prêteur bénéficiera, conformément aux dispositions de l'article L.121-13 du code des assurances, d'un droit privilégié sur les indemnités dues en cas de sinistre.

- Dans les autres cas, le propriétaire du bien financé déclare par les présentes remettre en nantissement au profit du prêteur, conformément aux articles 2355 et suivants du code civil, toutes indemnités et versements quelconques susceptibles d'être dus par la compagnie d'assurance au titre de toute police actuellement souscrite ou venant à être souscrite ultérieurement en cas de sinistre partiel ou total affectant le bien, et ce jusqu'au complet paiement des sommes dues au titre du crédit.

- Le propriétaire du bien assuré s'engage à fournir au prêteur les éléments nécessaires sur l'assurance du bien afin que le prêteur puisse procéder à la notification d'opposition ou de nantissement entre les mains de la compagnie d'assurances ; à remettre au prêteur, et ce à première demande de celui-ci, la copie des polices d'assurances et tous justificatifs de paiement des primes.

L'emprunteur autorise le prêteur à communiquer à la compagnie d'assurance copie du présent contrat de crédit si la compagnie d'assurances l'exigeait, notamment aux fins d'identification du bien. En conséquence, en cas de sinistre total ou partiel, et, si le bien est un immeuble, sous réserve de toute autorisation donnée par le prêteur d'affecter les indemnités à la reconstruction de l'immeuble, le prêteur touchera une somme égale au montant de sa créance, en principal, intérêts et accessoires, sur les indemnités allouées par la compagnie d'assurances. Ce paiement devra être effectué directement entre les mains du prêteur sur ses simples quittances, hors la présence et même sans le concours ni la participation du propriétaire du bien, lequel lui confère, à cet effet, tous pouvoirs et délégations nécessaires.

Si le crédit est rendu exigible, les indemnités et sommes versées s'imputeront

sur la créance du prêteur, dans l'ordre, d'abord sur les frais et accessoires, puis sur les intérêts, puis sur le capital. Si le crédit n'est pas rendu exigible par le prêteur, celui-ci conservera les sommes versées sur un compte spécial nanti et, si le bien est un immeuble, les affectera au paiement des travaux de réparation ou reconstruction sur présentation par l'emprunteur de justificatifs d'exécution des travaux.

Notification des présentes, avec toutes oppositions nécessaires, sera faite à la compagnie d'assurance, aux frais de l'emprunteur, par les soins du prêteur qui en chargera, le cas échéant, le notaire, si une garantie hypothécaire ou un privilège de prêteur de deniers est pris.

De même, le propriétaire du bien déclare remettre en nantissement au profit du prêteur toutes sommes auxquelles il pourrait prétendre à l'occasion ou à la suite de tout sinistre indemnisé par l'Etat ou par toute collectivité locale ou territoriale.

## 2. Nantissement des loyers éventuels

Sauf si les conditions particulières prévoient la cession ou le nantissement des loyers d'un immeuble, les dispositions suivantes s'appliquent :

- Si le bien financé ou donné en garantie était loué, pour assurer au prêteur le paiement de ce qui pourrait lui être dû en vertu des présentes, l'emprunteur, ou s'il y a lieu le tiers garant propriétaire de l'immeuble remis en garantie, déclare par les présentes remettre en nantissement au profit du prêteur, conformément aux articles 2356 à 2366 du code civil, la créance qu'il détiendra au titre de sa location contre tout locataire ou occupant présent ou futur.

- En cas de non-paiement par l'emprunteur d'une somme échue en capital, ou intérêts, ou frais et accessoires, le prêteur pourra donc notifier et rendre opposable le présent nantissement au locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, conformément à l'article 2362 du code civil.

- A compter d'une telle notification, le locataire devra directement verser au prêteur les sommes dues, au fur et à mesure de leur échéance, et le prêteur en appliquera le montant au paiement des sommes lui restant dues en les imputant, dans l'ordre, d'abord sur les frais et accessoires puis sur les intérêts, puis sur le capital.

Le caractère certain et liquide de la créance du prêteur sera attesté par les écritures passées dans les livres du prêteur qui seules feront foi. Son caractère exigible résultera de la seule exigibilité prononcée par le prêteur en application du contrat existant entre lui et l'emprunteur ou des cas prévus par la loi.

## **NANTISSEMENT DE COMPTES**

Conformément aux articles 2355 à 2366 du code civil, l'emprunteur remet en nantissement au profit du prêteur, à titre de sûreté, le compte sur lequel sont ou seront domiciliés les remboursements du crédit objet des présentes, et plus généralement l'ensemble des comptes présents ou futurs ouverts sur les livres du prêteur, ceci sans préjudice de toute autre garantie spécifique qui pourrait le cas échéant être spécialement affectée par ailleurs à la garantie de ce crédit.

L'emprunteur déclare qu'il n'a consenti à ce jour aucun autre nantissement ou droit quelconque sur ces comptes, et qu'il s'interdit de les nantir au profit d'un tiers sans l'accord préalable du prêteur.

Ce nantissement est consenti en garantie du paiement et du remboursement de toutes sommes en capital, intérêts, frais et accessoires dues au titre du crédit présentement consenti.

Conformément à la loi, et sauf convention contraire entre l'emprunteur et le prêteur, le nantissement ainsi convenu n'entraînera pas blocage des comptes de l'emprunteur.

Celui-ci pourra librement disposer des sommes retracées sur ces comptes sans avoir à solliciter l'accord préalable du prêteur. Cependant, en constituant ce nantissement, l'emprunteur accorde au prêteur le droit de se faire payer par préférence à ses autres créanciers sur les comptes ainsi nantis. Le prêteur sera donc en droit d'opposer le nantissement à tout tiers qui pratiquerait une mesure conservatoire ou d'exécution sur les comptes nantis, ou qui revendiquerait un droit quelconque sur ces comptes au préjudice des droits du prêteur. De même, le prêteur pourra se prévaloir du nantissement en cas d'ouverture d'une procédure de sauvegarde, de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire ou d'une procédure de traitement des situations de surendettement des particuliers et sera en droit d'isoler sur un compte spécial bloqué à son profit les soldes créditeurs des comptes nantis existant à la date du jugement déclaratif d'ouverture de la procédure collective.

Conformément à la loi, en cas de non-paiement par l'emprunteur d'une somme quelconque devenue exigible restant due au prêteur, celui-ci sera en droit de compenser de suite jusqu'à due concurrence, la créance détenue sur l'emprunteur avec les soldes créditeurs provisoires ou définitifs des comptes nantis.

La compensation aura lieu après régularisation des opérations en cours.

### **DECLARATIONS DE L'EMPRUNTEUR**

L'emprunteur déclare et garantit au prêteur :

- qu'il possède la pleine capacité juridique d'exercer son activité et, s'il s'agit d'une personne morale qu'elle est régulièrement constituée,

- qu'il a tout pouvoir pour signer le présent contrat, lequel constitue un engagement valable de l'emprunteur et le lie conformément à ses termes, que la signature du contrat et l'exécution des obligations qui en résultent ont été dûment et valablement autorisées conformément aux lois et règlements en vigueur et le cas échéant aux statuts de l'emprunteur ou tout document équivalent,

- que, ni la signature du présent contrat, ni l'exécution des obligations qui en découlent ne sont contraires ni ne violent une disposition législative ou réglementaire applicable à l'emprunteur, une disposition d'un contrat ou engagement auquel l'emprunteur est partie ou une décision judiciaire définitive qui lie l'emprunteur,

- qu'aucune instance, action, procès, ou procédure administrative n'est en cours, ou à sa connaissance n'est sur le point d'être intenté ou engagé pour empêcher ou interdire la signature ou l'exécution du contrat ou qui aurait dans le cas d'une solution défavorable, un effet adverse important sur l'aptitude de l'emprunteur à faire face aux engagements pris dans le contrat.

Chacune de ces déclarations et garanties restera en vigueur et continuera de produire effet après la signature du contrat et jusqu'à complet paiement ou remboursement de toutes les sommes dues à ce titre.

L'emprunteur autorise expressément le prêteur à communiquer aux personnes physiques ou morales s'engageant à titre de caution d'un crédit professionnel des informations périodiques sur la situation du crédit cautionné.

### **ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR**

L'emprunteur s'engage pour toute la durée du contrat et jusqu'à ce que toutes

les sommes dues au titre du présent crédit aient été payées ou remboursées et qu'aient été exécutées toutes les autres obligations en découlant pour l'emprunteur à satisfaire aux obligations ci-après :

- Il s'engage à supporter tous les frais, droits, impôts et taxes actuels ou futurs liés au contrat de crédit et à ses suites, sauf s'ils sont mis à la charge exclusive du prêteur par la loi, ainsi que tous les frais occasionnés par la constitution et éventuellement le renouvellement ou la mainlevée des garanties.

- Il donne mandat au prêteur de procéder au prélèvement de toutes sommes en capital, intérêts, éventuelles primes et cotisations d'assurance groupe des emprunteurs, frais de dossier et autres accessoires, convenus selon les termes des contrats, par le débit du compte courant de l'emprunteur convenu avec le prêteur.

- Il s'oblige à approvisionner son compte courant de manière à assurer le paiement de chaque échéance à bonne date.

- Il s'engage à :

- effectuer des remises représentatives d'une part significative de son chiffre d'affaires, en rapport avec l'importance de l'ensemble des crédits qui pourraient lui être accordés par le prêteur.

- faire les formalités nécessaires au maintien de la protection des marques, licences ou brevets.

- faire le nécessaire pour conserver la valeur :

- de l'ensemble des garanties octroyées pour sûreté du présent crédit et à en justifier à première demande du prêteur aussi longtemps qu'il restera une quelconque somme due au prêteur au titre du crédit garanti.

- des biens affectés à son exploitation.

- fournir au prêteur :

a. dès leur établissement et, en tout état de cause, au plus tard dans les cent quatre-vingts jours de la clôture de chaque exercice :

- ses comptes annuels, ceux de ses filiales, et le cas échéant ceux des cautions (bilans, comptes de résultats, annexes) certifiés par le commissaire aux comptes désigné (ainsi que toutes informations complémentaires s'y rapportant), le rapport de gestion, les rapports général et spécial du commissaire aux comptes, les résolutions soumises à l'assemblée générale ordinaire et / ou extraordinaire, le procès-verbal de son assemblée annuelle ainsi que celui de ses filiales et le cas échéant celui des cautions,

- en cas de contrôle exclusif d'autres entreprises au sens de l'article L. 233-16 du code de commerce, les comptes consolidés du groupe (bilans, comptes de résultats, annexes), le rapport de gestion, le rapport du commissaire aux comptes,

b. dès que le prêteur lui en fera la demande, une situation financière récente.

L'emprunteur et, le cas échéant, les cautions devront notifier au prêteur la survenance de tout événement constituant un cas d'exigibilité anticipée, comme de tout événement susceptible d'altérer de manière significative leur situation financière ou leur capacité à faire face aux obligations découlant des présentes dans les meilleurs délais.

### **CLAUSE PARI PASSU**

L'emprunteur s'engage à ne pas créer de garanties réelles ou personnelles, pour sûreté d'une de ses obligations de paiement présentes ou futures en tant qu'emprunteur ou en tant que garant, sur ses biens présents ou futurs, sans faire

bénéficiaire le prêteur d'une garantie aux effets présentant une sécurité au moins équivalente pour le prêteur. Cet engagement ne concerne pas les garanties déjà conférées à la date du présent contrat, et les nantissements d'outillage et de matériel d'équipement dont l'objet serait de garantir ultérieurement le crédit destiné à leur acquisition.

### **EXIGIBILITE ANTICIPEE**

1. Résiliation du Contrat de crédit pour inexécution des Engagements de l'emprunteur

Sans préjudice des dispositions légales de l'article 1226 du code civil :

1.1. Le présent contrat sera résilié de plein droit après mise en demeure restée infructueuse durant un délai raisonnable indiqué dans la lettre de mise en demeure et toute somme restant due au titre du crédit sera immédiatement exigible dans l'un des cas suivants :

- non-paiement à bonne date de toute somme due en vertu du présent crédit,
- survenance d'incidents de paiement sur les comptes de l'emprunteur ouverts auprès du prêteur,
- non constitution pour quelque cause que ce soit, d'une garantie quelconque couvrant les engagements de l'emprunteur, perte ou diminution de plus de 20% (vingt pour cent) de la valeur de cette garantie sans reconstitution,
- mise sous séquestre ou saisie des biens affectés en garantie des engagements pris par l'emprunteur,
- défaut de communication par l'emprunteur des copies de ses documents comptables à la clôture de chaque exercice,
- résiliation ou annulation de l'assurance emprunteur prévue le cas échéant aux conditions particulières, sans souscription d'une assurance équivalente,
- non-respect par l'emprunteur ou le cas échéant par les cautions, des déclarations ou engagements contractuels concernant le présent crédit ou un autre crédit consenti par le prêteur.

1.2. Le prêteur aura la faculté, sans mise en demeure préalable, de résilier le contrat et d'exiger le remboursement immédiat de toute somme restant due au titre du crédit dans l'un des cas suivants :

- utilisation du crédit non conforme à son objet,
- si l'emprunteur est une personne morale : refus par les commissaires aux comptes de l'emprunteur ou le cas échéant des cautions de certifier les comptes sociaux et/ou consolidés,
- situation irrémédiablement compromise ou comportement gravement répréhensible de l'emprunteur conformément aux dispositions de l'article L.313-12 du code monétaire et financier.

2. Déchéance du terme du crédit pour autres motifs

Indépendamment des cas de résiliation visés ci-dessus, le prêteur pourra sur simple notification prononcer la déchéance du terme du crédit et exiger le remboursement immédiat de toute somme restant due au titre du crédit si l'un des événements listés ci-après remet en cause la situation financière de l'emprunteur au vu de laquelle le crédit a été octroyé :

- décès de l'emprunteur personne physique, d'un assuré ou d'une caution,
- destruction totale ou partielle des biens affectés à l'exploitation de l'emprunteur, sauf en cas de force majeure,
- modification du contrôle de l'emprunteur, au sens de l'article L.233-3 du code de commerce, tel qu'il existe à la date des présentes,
- conclusion d'un accord amiable avec des créanciers auquel le prêteur ne serait pas partie, jugement de cession totale de l'entreprise,
- aliénation volontaire, expropriation, saisie de l'immeuble où est exercée l'activité de l'emprunteur, résiliation ou refus de renouvellement du bail de cet immeuble,
- cession, vente, échange, donation, apport en totalité ou en partie, ou disparition du bien financé ou donné en garantie, sans notification préalable de l'évènement au prêteur,
- vente ou apport de tout ou partie du fonds de commerce, artisanal, agricole ou libéral, inscription de garantie ou de privilège sur le fonds de commerce, artisanal ou agricole, la marque ou le matériel, location gérance du fonds sans le consentement du prêteur, saisie du fonds ou de l'un de ses éléments corporels ou incorporels,
- cessation définitive d'exploitation, cession de tout ou partie des actifs de l'emprunteur,
- dissolution, liquidation amiable ou judiciaire, apport partiel d'actif, fusion, absorption, scission de l'emprunteur,
- exigibilité anticipée d'un autre crédit consenti soit par le prêteur, soit par un autre établissement de crédit prononcée à l'encontre de l'emprunteur ou de l'une de ses filiales,
- si l'emprunteur est une société commerciale, capitaux propres inférieurs à la moitié du capital social sans qu'il n'ait été procédé à la reconstitution des capitaux propres dans un délai de neuf mois suivant l'arrêté des comptes ayant constaté cette situation, ou bien sans que les dispositions des articles L.223-42 ou L.225-248 du code de commerce ne soient respectées,
- si l'emprunteur est une société de personnes, retrait d'un de ses associés,
- changement de nature juridique, économique, financière ou autre intervenant dans la structure ou les activités de l'emprunteur ou le cas échéant des cautions.

### **CONSEQUENCES DE L'EXIGIBILITE ANTICIPEE**

Dans tous les cas de résiliation ou de déchéance du terme visés aux paragraphes précédents, le prêteur :

- aura la faculté de refuser tout décaissement, d'exercer un droit de rétention sur l'ensemble des sommes ou valeurs déposées par l'emprunteur auprès du prêteur, et de compenser le solde de son concours avec tous les soldes créditeurs des comptes que l'emprunteur possède auprès du prêteur quelle que soit la nature de ces comptes.
- aura droit à une indemnité de 7% (sept pour cent) du capital dû à la date d'exigibilité anticipée du crédit, à l'exception du cas de décès d'un assuré ou le cas échéant d'une caution.

En cas d'exigibilité d'un crédit à taux indexé, la valeur de l'indice en vigueur au jour du prononcé de la déchéance du terme sera figée et appliquée jusqu'au complet remboursement du crédit, sans préjudice des stipulations relatives aux

indices négatifs insérées dans les présentes conditions générales.

En tout état de cause, si une reprise des remboursements périodiques devait intervenir, que ce soit par la convention des parties ou par décision judiciaire, le taux varierait à nouveau sur la base de la valeur de l'indice au jour de la remise en amortissement, sauf s'il en était autrement convenu.

L'exigibilité immédiate du crédit intervenant pour les causes précitées entraînera, sauf décision contraire du prêteur, exigibilité immédiate pour tous prêts, crédits, avances ou engagements de quelque nature qu'ils soient, contractés par l'emprunteur auprès du prêteur et existants au moment de cet événement.

En cas de nullité, caducité ou résiliation du contrat de crédit, toutes les garanties y attachées subsisteront jusqu'au complet paiement de toutes sommes dues au titre du présent crédit. Les cautions, le cas échéant, renoncent à se prévaloir des dispositions de l'article 1352-9 du code civil.

### **INDEMNITE DE RECOUVREMENT**

Si le prêteur se trouve dans la nécessité de recouvrer sa créance par les voies judiciaires, l'emprunteur aura à payer une indemnité de 5% (cinq pour cent) des montants dus. Cette indemnité sera également due si le prêteur est tenu de produire à un ordre de distribution judiciaire quelconque.

### **SURVENANCE DE CIRCONSTANCES NOUVELLES**

Si, suite à l'introduction, la création, la modification, l'interprétation émanant d'une autorité dotée d'un pouvoir normatif ou la mise en application d'une disposition législative ou réglementaire ou d'un quelconque texte à caractère obligatoire, le prêteur est soumis à toute mesure fiscale (à l'exception d'une quelconque majoration de l'impôt sur les sociétés) ou de réglementation monétaire (comme par exemple, la constitution de réserves ou dépôts obligatoires, la réglementation quantitative du crédit, l'instauration de nouveaux coefficients ou ratios prudentiels applicables aux banques) qui entraînerait une réduction de la rémunération nette du prêteur, les dispositions suivantes s'appliqueront :

- Le prêteur informera l'emprunteur au moyen d'une notification qui contiendra le montant estimatif de l'augmentation du coût ou de la réduction de la rémunération nette résultant de la circonstance nouvelle et de l'indemnisation correspondante et qui sera accompagnée des documents justificatifs.

- L'emprunteur et le prêteur se concerteront dans les meilleurs délais en vue de parvenir à une solution permettant de faire face aux difficultés survenues dans l'esprit de coopération ayant présidé à la conclusion du présent contrat.

Si aucune solution ne peut être trouvée dans le délai d'un mois suivant la réception par l'emprunteur de la notification visée ci-dessus, l'emprunteur devra :

- soit demander au prêteur le maintien du crédit, l'emprunteur s'engageant toutefois à prendre intégralement à sa charge, et ce rétroactivement à compter du jour où le prêteur aura été affecté par la circonstance nouvelle, le coût additionnel que le prêteur aura supporté,

- soit mettre fin au contrat de crédit et effectuer immédiatement le remboursement total de tous les montants dus en capital, intérêts et commissions augmentés, le cas échéant, de tous frais et charges encourus par le prêteur du fait de

ce remboursement, y compris les coûts additionnels occasionnés par la circonstance nouvelle.

Sauf erreur, la notification visée ci-dessus indiquant ces coûts, frais et charges liera définitivement les parties.

### **EXERCICE DES DROITS**

Tous les droits conférés à l'emprunteur et au prêteur par le présent contrat ou par tout autre document délivré en exécution ou à l'occasion du présent contrat, comme les droits découlant de la loi, seront cumulatifs et pourront être exercés à tout moment.

Le fait pour l'emprunteur ou pour le prêteur de ne pas exercer un droit ou le retard à l'exercer ne sera jamais considéré comme une renonciation à ce droit, et l'exercice d'un seul droit ou son exercice partiel n'empêchera pas l'emprunteur ou le prêteur de l'exercer à nouveau ou dans l'avenir ou d'exercer tout autre droit.

Si l'une quelconque des stipulations des présentes ou partie d'entre elles s'avérait être nulle au regard d'une règle de droit ou d'une loi en vigueur ou bien inapplicable à la personne de l'emprunteur, elle sera réputée non écrite mais n'entraînera pas la nullité du présent contrat.

### **CESSION**

L'emprunteur ne pourra céder ni transférer le bénéfice des présentes dispositions sans l'accord préalable écrit du prêteur.

Le prêteur pourra, après avis à l'emprunteur, céder ou transférer à tout cessionnaire tout ou partie de ses droits et obligations résultant du contrat, sous réserve que la cession ou le transfert n'entraîne pas de charge supplémentaire pour l'emprunteur.

Par ailleurs, le prêteur sera en droit, sans qu'aucun accord ni information préalable de l'emprunteur ne soit nécessaire, de céder les créances nées du contrat au profit de tout fonds commun de créances ou autre véhicule de titrisation, de les mobiliser ou de constituer une garantie sur elles pour sûreté de ses obligations envers la banque centrale ou toute autre entité de refinancement.

### **ELECTION DE DOMICILE – DROIT APPLICABLE – COMPETENCE – PRESCRIPTION**

Pour l'exécution et l'interprétation du contrat et de ses suites, le prêteur, les emprunteurs et les cautions élisent domicile en leur demeure et siège social respectifs.

Le présent contrat est régi pour sa validité, son interprétation et son exécution par le Droit Français.

Si l'emprunteur est commerçant, pour tous les litiges qui pourraient naître avec le prêteur, pour une raison quelconque, les tribunaux du ressort du siège du prêteur seront compétents.

Toute procédure en nullité, qu'elle soit intentée par voie d'action ou d'exception, soit par l'emprunteur soit par le prêteur, au titre de tout contrat de crédit ou de l'une quelconque de ses stipulations, est prescrite à l'issue d'un délai d'un an. Ce délai court à compter du jour de la formation définitive du contrat.



## **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.

## **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**

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

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

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

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégué pour être transcrites dans une base de données immobilières.

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

### **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 SOIXANTE-QUINZE 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.