

Maitre Alain DEBADIER
Notaire
A l'attention de Madame BOISENFRAY
Courriel :
beatrice.boisenfray.76004@notaires.fr

Rouen, le 24 octobre 2016

Dossier suivi par
Carole VIOLETTE
ACQUISITION AUDITECH chez Me DEBADIER
1008177 /JCP /CAR /
Vos Réf. :
CONTRAT PRELIMINAIRE
CAP TERRAIN/AUDITECH

Mon Cher Confrère,

Votre projet d'acte appelle de ma part les observations suivantes :

-page 1 : la comparution du réservataire est la suivante :

La société dénommée « ZETA », société par actions simplifiée, au capital de 1.000 Euros, 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 au SIREN sous le numéro 823169586.

-page 2 : au paragraphe « PRESENCE-REPRESENTATION », le réservataire sera représenté par Madame Véronique ROUSSEL, Présidente de ladite société, demeurant à SAINT MARTIN DU VIVIER (76160), 41 Allée des deux fermes, ayant tous pouvoirs en vertu d'une délibération de l'assemblée générale des associés en date à BOIS-GUILLAUME du 25 octobre 2016, dont un extrait certifié conforme du procès-verbal est demeuré ci-annexé.

-page 3 : au paragraphe « SITUATION DU BIEN », je vous saurais gré de bien vouloir préciser « gratuitement et sans frais » après « sera remise ».

-page 4 : au paragraphe « ACTIVITES AUTORISEES », je vous remercie de modifier la rédaction du paragraphe de sorte que toutes les activités soient autorisées sauf celles faisant l'objet d'une interdiction absolue (Café, Hôtel, Restauration, commerce de détail alimentaire et non alimentaire).

-page 6 : pour la notice descriptive : nous vous ferons suivre ultérieurement les observations.

-page 6 : au paragraphe « PRIX » : je vous remercie de préciser que le prix est ferme et définitif, non révisable. Il convient de retirer du prix l'enveloppe de 300.000 Euros hors taxes correspondant aux travaux d'aménagement intérieur financé par la société AUDITECH, l'acquisition ayant lieu par la société « ZETA ».

PARKING PRIVÉ - METRO BOULINGRIN

SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE TITULAIRE D'UN OFFICE NOTARIAL – SUCCESSIONS DE Mes Robert de FOUGY, Jacques LECOQ et Vincent AUVRAY

31, BOULEVARD DE L'YSER – C.S. 20612 – 76007 ROUEN CEDEX – TEL. 02.35.07.83.70 – FAX : 02.35.98.51.11
E-MAIL : rouen-boulingrin@notaires.fr – R.C.S. ROUEN D 305.218.141 – ETUDE FERMEE LE SAMEDI

CONSEILS JURIDIQUES ET FISCAUX – CONSEILS EN PATRIMOINE

DROIT DE LA FAMILLE – DROIT IMMOBILIER – DROIT DES AFFAIRES – DROIT RURAL – DROIT FISCAL

A cet égard, je vous saurais gré de bien vouloir faire observer ce qui suit :

« Observation étant ici faite que les travaux d'aménagement intérieur de l'ensemble immobilier tels que prévus à la notice descriptive seront financés par la société d'exploitation « AUDITECH » pour un prix ferme et définitif sauf variation de la TVA de trois cent mille euros hors taxes (300.000 Euros HT) »

*-page 6 : ma cliente sollicite que la taxe d'aménagement communal, départementale, la taxe de parking ainsi que toutes autres taxes ou participations liés à la construction évaluée à **47.500 Euros** soit incluse dans le prix. En effet, la société « CAP TERRAIN » est titulaire du permis de construire.*

-page 6 : ma cliente sollicite que les taxes de raccordement à l'égout et redevance archéologique soient mises à la charge du réservant qui s'y oblige.

-page 6 : concernant le tableau, l'avant dernier libellé « travaux d'aménagement intérieur » est à modifier, lesdits travaux étant pris en charge par AUDITECH ainsi qu'il est précisé ci-dessus.

-page 7 : en haut de la page 7 après la première phrase (le prix est ferme et définitif), merci de retirer le visa des taxes en raison des modifications ci-dessus.

-page 7 : au dernier alinéa, au-dessus du paragraphe « CLAUSE DE VARIATION DE LA TVA », plus précisément si votre client en est d'accord, il pourrait être convenu les modalités suivantes :

« Suivi et visite de chantier :

En cas de réalisation de la vente et afin de permettre au RESERVATAIRE, ses représentants et accompagnements, de visiter le chantier, accompagnés du RESERVANT ou de ses représentants, les parties mettent en place un comité de suivi à la fréquence d'une fois par mois et deux fois par mois à compter de l'exécution du second œuvre.

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

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

-page 7 : au paragraphe « GARANTIE D'ACHEVEMENT », ma cliente sollicite du RESERVANT qu'il produise une garantie bancaire d'achèvement auprès d'un établissement bancaire notoirement solvable.

-page 7 : au paragraphe « DEPOT DE GARANTIE » : dans le tableau relatif au stade d'avancement des travaux page 6, il est indiqué que 5% du prix est exigible à la signature de la convention préliminaire.

En conséquence, je vous remercie de me confirmer que le dépôt de garantie n'est pas à verser en plus.

Si ledit dépôt de garantie n'est pas à verser en plus, ma cliente sollicite un délai de 15 jours à la place de 10 jours.

-page 8 : au paragraphe « CONDITIONS GENERALES » :

**au « a) Pour le vendeur », au premier tiret : à la fin du premier alinéa après « ni augmentation de prix », je vous saurais gré d'indiquer « ni minoration de la fonctionnalité et de la qualité des performances attendues ». Puis je vous remercie d'ajouter : Le RESERVANT devra solliciter l'accord préalable du RESERVATAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception. Ce dernier disposera alors d'un délai de 15 jours à compter de la demande qui lui aura été faite soit pour donner son accord à la modification soit s'y opposer en motivant alors son opposition. A défaut de réponse dans ledit délai, le RESERVATAIRE sera réputé avoir définitivement accepté ledit changement.*

Au deuxième alinéa du a), ma cliente sollicite une différence de 2% et non 5%.

**au b) « Pour L'acquéreur » :*

Compte tenu des modifications sollicitées ci-dessus au paragraphe « PRIX », au premier alinéa, après « honoraires du notaire », il convient d'indiquer « TVA » et de retirer toutes les taxes citées après « TVA ».

-page 9 : au cinquième alinéa : après « que la CCI de ROUEN renonce à son droit de préférence, je vous remercie de rajouter : « et qu'elle confirme qu'une activité de fabrication de pièces techniques à base de matière plastiques puisse être exercée.

-page 9 : au paragraphe 3 : « PRIX-MODALITES DE PAIEMENT », je vous remercie en raison des modifications sollicitées au paragraphe « PRIX » ci-dessus, de mettre un point après « tenu compte ».

-page 10 : après « intempéries », je vous remercie de bien vouloir préciser : « 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 ».

-page 10 : « Après le dernier alinéa du paragraphe « 4- DATE PREVISIONNELLE DE LIVRAISON », je vous saurais gré de bien vouloir indiquer « Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués, les parties s'en rapporteront à un certificat établi par le Maître d'Oeuvre ayant a direction des travaux sous sa responsabilité, accompagné des pièces justificatives, sauf pour les retards de paiement du réservataire.

-page 11 : au paragraphe « 5-INDEMNITES DE RETARD D'ACHEVEMENT », au deuxième alinéa, ma cliente sollicite que l'indemnité soit portée à 300 Euros par jours calendaires de retard.

-page 11 : 30 décembre 2016 pour la condition suspensive d'obtention de prêt bancaire.

Montant maximum : 1.300.000 Euros

Durée maximale du prêt : 15 ans

Taux d'intérêts maximum : 1,5% l'an hors assurance (taux fixe).

-page 12 : au paragraphe « REALISATION » : au deuxième alinéa, après « non-recours » merci de rajouter « et de « non retrait» ou encore « dès que sera constaté le caractère définitif du permis de construire » soit un mois de plus puis de rajouter « avec la participation de Maître Jean-Christophe PICOT, Notaire associé à ROUEN ».

-page 12 : au paragraphe « ASSURANCES », il conviendrait de préciser auprès de toute compagnie d'assurance notoirement établie.

Aussi, je vous remercie de préciser que le RESERVANT s'oblige à remettre au RESERVATAIRE, préalablement à la signature de l'acte de vente, les attestations correspondantes. Les conditions générales et particulières des assurances ainsi que le certificat d'acquit des primes provisionnelles de ces contrats seront remis par le RESERVANT au RESERVATAIRE.

Je vous prie de me croire,

Votre bien dévoué confrère.

Maître Jean-Christophe PICOT

PROJET