

101077705

CA/MTA/

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,
LE NEUF SEPTEMBRE**

**A EVREUX(Eure), 181 A rue Clément Ader, au siège de l'Office Notarial,
ci-après nommé,**

**Maître Carole ABLER, Notaire Associé soussigné de la Société Civile
Professionnelle « Carole ABLER-TREFEU - Gaël BAILLEUL, notaires associés
d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial » à EVREUX, 181
A rue Clément Ader,**

**Avec le concours à distance, en son office notarial, de Maître Alexandra
LAMBOLEY, notaire à PARIS (75009) 18 Square Edouard VII, assistant
l'ACQUEREUR,**

**A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après
identifiées.**

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite "partie normalisée" constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

La Société dénommée **SCI IS-ARUTAS**, Société civile immobilière dont le siège est à EVREUX (27000), 28 RUE GAY LUSSAC, identifiée au SIREN sous le numéro 531763035 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de EVREUX CEDEX.

ACQUEREUR

La Société dénommée **ZOCAREL INITIAL**, Société civile immobilière dont le siège est à EVREUX (27000), 77 rue Gay Lussac, identifiée au SIREN sous le numéro 918013459 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de EVREUX.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée ZOCAREL INITIAL acquiert la pleine propriété du **BIEN** objet de la vente.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée SCI IS-ARUTAS est représentée à l'acte par Madame Sara MELANI, agissant en sa qualité d'associé spécialement autorisée aux présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une assemblée générale des associés dont un exemplaire du procès-verbal est demeuré annexé aux présentes.

-La Société dénommée ZOCAREL INITIAL est représentée à l'acte par la société ZOCAREL, Société par actions simplifiée dont le siège est à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), 10 rue de la Rochefoucauld, associée-gérante de la société ZOCAREL INITIAL, fonction à laquelle ladite société a été nommée pour une durée indéterminé, aux termes des statuts et par une décision du Président en date du 25 mai 2022, elle-même représentée par Madame Charlotte TEILLET-GOZLAN, en sa qualité de Président dûment habilitée à cet effet en vertu des statuts,

Et spécialement habilitée à l'effet des présentes en vertu d'une décision des associés de la société en date du 22 août 2022 dont un exemplaire demeure ci-après annexé.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

L'**ACCEDANT** déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant la société SCI IS-ARUTAS

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

Concernant la société ZOCAREL INITIAL

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

EXPOSE

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**meublier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend pour sa totalité en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A EVREUX (EURE) 27000 77 Rue Gay Lussac,

Un bâtiment comprenant un restaurant et une maison à usage d'habitation.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AR	844	77 RUE GAY LUSSAC	00 ha 68 a 22 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Division cadastrale

La parcelle originellement cadastrée section AR numéro 175 lieudit 77 RUE GAY LUSSAC pour une contenance de un hectare dix ares trente-deux centiares (01ha 10a 32ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section AR numéro 844 désignée sous le terme lot A, teinte jaune au plan annexé.
- Le **VENDEUR** conserve la propriété de :
 - La parcelle désormais cadastrée section AR numéro 845 pour une contenance de quarante-deux ares soixante-deux centiares (00ha 42a 62ca), désigné sous le terme lot B teinte bleue.

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par Monsieur Eric DESHAYES géomètre expert à EVREUX, le 18 janvier 2022 sous le numéro 5061S.

Une copie de ce document est annexée.

Ce document est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication de l'ensemble des divisions parcellaires relatées sur l'extrait de plan, y compris celles éventuellement non visées par l'opération immobilière objet des présentes, auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

Il est ici précisé que conformément à l'article 20 du cahier des charges de cessions de terrains, la division du terrain objet des présentes est soumise à l'accord de la société dénommée « EURE AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT », venant aux droits de la SEMEDE et de la Ville d'EVREUX.

Il est ici précisé que la renonciation au droit de préemption urbain ci-dessous visée, porte également accord de la division.

De plus, par mail en date du 8 septembre 2022, EURE AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT a indiqué que « l'opération est clôturée depuis 2005 et remise à la collectivité concédante ». Ledit mail demeure annexé.

Bornage

Le **VENDEUR** précise qu'un bornage effectué par Géomètre-Expert a fixé les limites du terrain.

Ce bornage a été établi par Monsieur Eric DESHAYES, Géomètre-Expert à EVREUX, le 29 octobre 2021, et le procès-verbal est annexé.

Lotissement

Le **BIEN** forme un des lots du lotissement dénommé "ZONE INDUSTRIELLE D'EVREUX NETREVILLE N°1 - EXTENSION" créée et constituée par la SEMEDE dont les pièces constitutives ont fait l'objet :

- d'un dépôt de pièces reçu par Maître PROISY notaire à EVREUX, le 25 septembre 1974, publié au service de la publicité foncière d'EVREUX, le 18 octobre 1974, volume 8589, numéro 10.

- d'un dépôt de pièces reçu par Maître PROISY notaire à EVREUX, le 5 novembre 1974, publié au service de la publicité foncière d'EVREUX le 11 avril 1975, volume 8719, numéro 16.

La copie des dépôts de pièces ci-dessus visés a été transmise au notaire de l'**ACQUEREUR** par email, en date du 14 mai 2022.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare et garantit que :

- le **BIEN** est actuellement à usage professionnel de restaurant et d'habitation ;
- que cet usage est conforme à la destination du **BIEN**, lequel a fait l'objet d'un permis de construire valant changement de destination, délivré par la mairie d'EVREUX, sous le numéro PC 027 229 17 O0021, le 23 octobre 2017, dont une copie est annexée.

En outre, le **VENDEUR** déclare et garantit :

- Que le **BIEN** n'a pas été offert en compensation, ainsi qu'il résulte d'un email de Madame Aude BOURRELIER, chargée d'opérations foncières en la Mairie d'EVREUX, en date du 12 mai 2022, dont copie est annexée,
- Qu'il n'existe aucun procès ou litige avec l'Administration au regard de l'usage du BIEN et que cet usage n'a fait l'objet d'aucun litige ou d'une quelconque opposition avec un tiers depuis son acquisition,
- Que cet usage n'est pas en contravention avec les lois et normes applicables en matière d'urbanisme dans la zone dont dépendent le **BIEN**.

L'**ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Carole ABLER, notaire à EVREUX le 4 mai 2017 publié au service de la publicité foncière d'EVREUX, le 18 mai 2017 volume 2017P, numéro 2607.

Il est ici précisé que le **BIEN** objet des présentes n'a pas fait l'objet d'une incorporation au Domaine Public, ainsi qu'il résulte du mail de Madame BOURRELIER susvisé, dont une copie est demeurée annexée.

CONSTITUTION DE SERVITUDE

NATURE DE LA SERVITUDE

DESIGNATIONS DES BIENS

Fonds servant

Propriétaire :

ZOCAREL INITIAL, acquéreur aux présentes,

Désignation :

A EVREUX (EURE) 27000 77 Rue Gay Lussac,
Un bâtiment comprenant un restaurant et une maison à usage d'habitation.
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AR	844	77 RUE GAY LUSSAC	00 ha 68 a 22 ca

Effet relatif

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

Fonds dominant

Propriétaire :

Le fonds dominant appartient à SCI IS-ARUTAS en pleine propriété.

Désignation :

A EVREUX (EURE) 27000 77 Rue Gay Lussac,
Un terrain contenant un entrepôt de stockage.
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AR	845	77 RUE GAY LUSSAC	00 ha 42 a 62 ca

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître Carole ABLER, notaire à EVREUX le 4 mai 2017 publié au service de la publicité foncière de EVREUX, le 18 mai 2017 volume 2017P, numéro 2607.

NATURE DE LA SERVITUDE

I - Servitude d'avant toit et d'écoulement des eaux pluviales

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, une servitude d'avant toit et d'écoulement des eaux pluviales.

INDEMNITE

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du prix.

MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

En raison de l'implantation de leurs constructions respectives et de la disposition du toit de la construction constituant le fonds dominant, les propriétaires reconnaissent que le fonds dominant surplombe une partie du fonds servant et que les eaux pluviales du fonds dominant s'écoulent sur le fonds servant.

Cette servitude est matérialisée en couleur rouge entre les points C, B et H sur le plan de division annexé.

PUBLICITE FONCIERE

Cette servitude conventionnelle sera obligatoirement publiée au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 article 28 1° a).

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

II - Servitude de tour d'échelle

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, une servitude de tour d'échelle. Ce droit profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés.

MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

Ce droit de poser une échelle, un échafaudage, des outils, s'exercera exclusivement sur une bande d'une largeur de 2 mètres le long de la limite séparative des deux fonds. Il permettra l'entretien, la réparation, voire la reconstruction des bâtiments du fonds dominant se trouvant à la limite séparative.

Il s'exercera aux seuls frais de son bénéficiaire à charge pour lui de remettre les lieux en l'état dans lequel il les a trouvés. Le bénéficiaire devra en outre prendre et faire prendre toute mesure afin que la pose des échelles et échafaudages soit effectuée selon les règles de l'art par des personnes qualifiées et agissant dans le cadre de leurs activités professionnelles.

S'il s'agit de travaux de reconstruction ou assimilables, le propriétaire du fonds servant pourra, s'il le désire, les faire surveiller par son architecte dont les honoraires seront à la charge du propriétaire du fonds dominant.

Les travaux ne pourront avoir lieu le matin avant 9 heures et le soir après 18 heures, ils devront être suspendus le samedi et le dimanche ainsi que les jours fériés, ne pas excéder 7 jours, et ne pas se renouveler plus de 2 fois l'an sauf cas de force majeure tel que tempête, foudre, grêle ou incendie.

Le bénéficiaire du tour d'échelle devra prévenir le propriétaire du fonds servant au moins 10 jours à l'avance par tous moyens à sa convenance, sauf en cas d'urgence dûment justifié.

PUBLICITE FONCIERE

Cette servitude conventionnelle sera obligatoirement publiée au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 article 28 1° a).

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

La constitution des servitudes conventionnelles s'analyse en une disposition indépendante au sens de l'article 671 du Code général des impôts.

Bien que constituées sans indemnité, les présente servitudes conventionnelles est exclusives de toute intention libérale et ont pour contrepartie l'obligation de faire par son bénéficiaire telle que décrite ci-dessus. Pour la perception de la taxe sur la publicité foncière et de la contribution de sécurité immobilière, cette obligation de faire est estimée à la somme de TROIS CENTS EUROS (300,00 EUR).

Il est précisé en tant que de besoin que pour calculer l'assiette de perception des droits de mutation, il convient d'ajouter, au montant afférent à la vente, celui correspondant à la valeur de la constitution de servitude.

PACTE DE PREFERENCE AU PROFIT DE L'ACQUEREUR

Le **VENDEUR** fait réserve expresse au profit de **L'ACQUEREUR** qui accepte ou de ses ayants droit, d'un droit de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux de la parcelle AR 845 sur la commune d'EVREUX.

Ce pacte constitue une disposition dépendante sans laquelle le présent acte n'aurait pas été conclu.

Le droit de préférence est convenu dans le cas de la cession à titre onéreux en pleine propriété de la parcelle AR 845 et également dans le cas du même type de cession d'un ensemble immobilier dans lequel la parcelle AR 845 se trouverait inclus.

Si une vente amiable doit intervenir, **L'ACQUEREUR** aura un droit de préférence pour se rendre acquéreur aux mêmes conditions, charges, modalités et prix que ceux auxquels le **VENDEUR** aura traité, et qui devront lui être communiqués par exploit d'Huissier ou courrier recommandé avec demande d'avis de réception à l'adresse suivante EVREUX, 77 rue Gay Lussac en même temps que l'identité de la personne avec laquelle ces charges, modalités et prix auront été arrêtés.

L'exploit ou le courrier recommandé devra préciser formellement qu'il est adressé en exécution des stipulations de la présente vente, faute de quoi le délai ci-après ne s'ouvrira pas.

Dans la mesure où la vente entrerait dans le champ d'application l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'exploit d'Huissier ou le courrier recommandé devra être accompagné du projet de la vente afin de permettre la purge du délai de rétractation la réception de l'exploit ou du courrier recommandé fera courir le délai de rétractation.

En toute hypothèse, l'exploit ou le courrier recommandé devra être accompagné des divers documents prescrits par la réglementation en vigueur tels que notamment les diagnostics de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Le bénéficiaire du droit de préférence disposera alors d'un délai de trente jours à compter de la remise de cet exploit ou à compter de la réception du courrier recommandé pour émettre sa position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître au cédant, également par exploit d'Huissier ou par courrier recommandé avec accusé de réception, son acceptation. La renonciation au droit de préférence pourra s'effectuer par simple lettre ou par le silence durant le délai fixé ci-dessus.

En cas de vente à un prix inférieur ou supérieur ou à d'autres conditions que celles prévues dans le projet communiqué à l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** sera contraint de repurger le droit de préférence auprès de l'**ACQUEREUR** dans les mêmes conditions de forme que précédemment, en revanche l'**ACQUEREUR** disposera alors d'un délai réduit à quinze (15) jours calendaires pour faire part de son acceptation par courrier recommandé avec accusé de réception auprès du **VENDEUR**. La renonciation au droit de préférence pourra s'effectuer par simple lettre ou par le silence durant le délai fixé ci-dessus.

Si une adjudication intervient, l'**ACQUEREUR** aura un droit de préférence pour se porter adjudicataire aux mêmes conditions, charges, modalités et prix que le dernier enchérisseur. Il ne pourra exercer son droit qu'aussitôt après l'extinction du dernier feu et avant la clôture du procès-verbal. Son silence équivaudra à une renonciation à son droit de préférence.

Pour lui permettre d'exercer son droit de préférence, l'**ACQUEREUR** devra être informé de l'adjudication par exploit d'Huissier ou par courrier recommandé avec accusé réception au moins trente jours avant la date fixée pour celle-ci. À cet exploit qui devra réitérer les modalités de l'exercice du pacte de préférence devra être jointe la copie du cahier des charges.

Le droit de préférence ainsi conféré ne pourra en aucun cas être cédé à un tiers, mais restera librement transmissible aux ayants droit à titre gratuit du bénéficiaire.

En cas de disparition de la société, par suite notamment d'une dissolution, la présente obligation sera transmise à ses ayants droit.

La validité de ce pacte expirera le **25 août 2072**.

En cas de violation du pacte, le bénéficiaire aura droit d'exiger, à titre de stipulation de pénalité, une somme égale au quart de la valeur de la parcelle AR 845 au jour de la constatation de celle-ci. Si le tiers est de mauvaise foi, il aura droit également d'agir en nullité ou de demander au juge de le substituer au tiers dans le contrat conclu.

Les PARTIES requièrent le service de la publicité foncière de bien vouloir annoter le fichier de la présente clause au titre d'information des tiers. En conséquence, en vertu de l'article 680 du Code général des impôts, un droit fixe de 125 euros sera perçu. La contribution de sécurité immobilière de 0,10% sera, en application de l'article 879 du même Code, perçue sur la valeur de l'immeuble concerné par ce pacte.

Aux termes des dispositions de l'article 1123 du Code civil, troisième et quatrième alinéas :

"Le tiers peut demander par écrit au bénéficiaire de confirmer dans un délai qu'il fixe et qui doit être raisonnable, l'existence d'un pacte de préférence et s'il entend s'en prévaloir.

L'écrit mentionne qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire du pacte ne pourra plus solliciter sa substitution au contrat conclu avec le tiers ou la nullité du contrat.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation.

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **HUIT CENT DIX MILLE EUROS (810.000,00 EUR)**,

Le paiement de ce prix aura lieu de la manière indiquée ci-après.

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes au **VENDEUR**, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

DECLARATION D'ORIGINE DES FONDS

L'**ACQUEREUR** déclare que sur la somme ci-dessus payée, celle de SEPT CENT MILLE EUROS (700.000,00 EUR) provient de fonds empruntés à cet effet suivant acte reçu par Maître LAMBOLEY, notaire à PARIS (75009), le **09 septembre 2022.**

Après de la BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS :

Prêt Equipement aux SCI n°08861064 d'un montant de SEPT CENT MILLE EUROS (700.000,00 EUR), remboursable en 180 mensualités, au taux de 2,980% l'an.

Le paiement de la première échéance aura lieu le 9 octobre 2022 et celui de la dernière échéance le 9 septembre 2037.

Date de péremption de l'inscription : 9 septembre 2038.

PRET - ORIGINE DES FONDS-HYPOTHEQUE LEGALE DE PRETEUR DE DENIERS

Aux termes de l'acte susvisé l'**ACQUEREUR** s'est engagé auprès du **PRETEUR** à employer la somme de SEPT CENT MILLE EUROS (700.000,00 EUR) provenant dudit prêt au paiement à due concurrence du prix ci-dessus stipulé.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir effectué le paiement ci-dessus à due concurrence de la somme de SEPT CENT MILLE EUROS (700.000,00 EUR) lui provenant de ce prêt. Il fait cette déclaration pour constater l'origine des fonds conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers le **PRETEUR**.

Par suite des stipulations et déclarations respectivement contenues dans l'acte de prêt précité et dans le présent acte de vente, tous deux passés en la forme authentique, le **PRETEUR** se trouve investi par l'article 2402-2° du Code civil, lequel garantit le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires.

L'hypothèque bénéficiant au **PRETEUR** sera conservée par l'inscription qui sera prise à son profit.

DESISTEMENT DE L'HYPOTHEQUE LEGALE DU VENDEUR ET DE L'ACTION RESOLUTOIRE

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le **VENDEUR** se désiste de tous droits d'hypothèque légale du vendeur et action résolutoire, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et ce pour quelque cause que ce soit.

ABSENCE DE CONVENTION DE SEQUESTRE

Les parties conviennent, directement entre elles et après avoir reçu toutes les informations en la matière de la part du rédacteur des présentes, de ne séquestrer aucune somme à la sûreté des engagements pris dans l'acte.

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière d'EVREUX.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :
Acquisition suivant acte reçu par Maître Carole ABLER, notaire à EVREUX le 4 mai 2017.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière d'EVREUX, le 18 mai 2017 volume 2017P, numéro 2607.

Le représentant de la société venderesse déclare sous sa responsabilité :

- qu'elle est fiscalement translucide,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultats du centre des finances publiques de : EVREUX 11 RUE GEORGES POLITZER 27000 EVREUX,
- qu'il a connaissance que s'il y a impôt sur la plus-value, la déclaration doit être déposée lors de la publication de la vente au fichier immobilier accompagnée du montant de l'impôt exigible.

L'impôt sur la plus-value, s'il existe, sera payé par la société venderesse et non par les associés qui resteront toutefois les redevables réels de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value.

Les associés, avec pour chacun d'eux, les droits sociaux suivants :

- Monsieur Bruno MELANI, titulaire de 420 parts sociales numérotées de 1 à 420.
- Madame Sara MELANI, titulaire de 60 parts sociales numérotées de 421 à 480.
- Madame Elisa MELANI, titulaire de 60 parts sociales numérotées de 481 à 540.
- Madame Giulia MELANI, titulaire de 60 parts sociales numérotées de 541 à 600.

Tous les associés sont soumis au régime des plus-values immobilières des particuliers.

Les parts représentatives du **BIEN** cédé sont détenues en pleine propriété par le **VENDEUR**.

Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare que la société a effectivement son siège à l'adresse susvisée, qu'il s'engage à signaler tout changement d'adresse, et que :

- Monsieur Bruno MELANI, demeure à GRAVIGNY (27930) 2 rue de Netreville et dépend du centre des finances publiques de EVREUX.

- Madame Sara MELANI, demeure à EVREUX (27000) 22 rue Saint-Léger et dépend du centre des finances publiques de EVREUX.

- Madame Elisa MELANI, demeure à EVREUX (27000) 7 rue Buzot et dépend du centre des finances publiques de EVREUX.

- Madame Giulia MELANI, demeure à ANGERVILLE-LA-CAMPAGNE (27930) 8 rue des Ecraies et dépend du centre des finances publiques de EVREUX.

OBLIGATION DECLARATIVE

Le montant net imposable de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

Tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5 % des sommes non déclarées, sans que l'amende encourue puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

IMPOT SUR LA MUTATION

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** indiquent ne pas agir aux présentes en qualité d'assujettis en tant que tels à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

L'assiette des droits est de HUIT CENT DIX MILLE EUROS (810.000,00 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 4,50 %	=	36 450,00
810 000,00			
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	9 720,00
810 000,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=	864,00
36 450,00			
TOTAL			47 034,00

Droits exigibles sur la valeur de la constitution de servitude

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 0,70 %	=	2,00
300,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,14 %	=	0,00
2,00			
TOTAL			2,00
Le minimum de perception est de 25 Euros			25,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des diverses dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la base taxable de la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'État telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme de HUIT CENT DIX MILLE TROIS CENTS EUROS (810.300,00 EUR) répartie comme suit :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein sur 810000	810.000,00	0,10%	810,00
Contribution proportionnelle minimale sur la constitution de servitude d'avant toit	150,00	0,10%	15
Contribution proportionnelle minimale sur la constitution de servitude de tour d'échelle	150,00	0,10%	15
Contribution totale			840,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPEE

EXPOSE

EXERCICE DE LA FACULTE DE SUBSTITUTION

Les conditions des présentes ont été originellement arrêtées entre le **VENDEUR** et Madame Charlotte GOZLAN suivant acte reçu par Maître Carole ABLER, notaire soussigné, le 17 mai 2022, contenant promesse de vente par le **VENDEUR**. Cet acte prévoyait notamment une faculté de substitution. Usant de cette dernière, Madame Charlotte GOZLAN a substitué dans tous ses droits l'**ACQUEREUR** aux présentes aux termes d'un acte de substitution en date à PARIS du 07 septembre 2022 annexé.

L'**ACQUEREUR** déclare, sous sa seule responsabilité, que cette substitution ne concerne pas des personnes qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui relatives notamment à l'achat ou à la vente d'immeubles bâtis ou non bâtis.

Il est précisé que toute somme versée à titre d'indemnité d'immobilisation ou de dépôt de garantie par Madame Charlotte GOZLAN lors du contrat originaire a fait l'objet d'un règlement direct entre les parties, ainsi déclaré.

ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION POUR L'ACQUEREUR

Les présentes n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 premier alinéa du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement rapportées :

"Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte."

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

Le **VENDEUR** garantit l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **VENDEUR** déclare :

- que le **BIEN** n'a pas fait l'objet d'un congé pour vendre ni d'un congé pour reprise, et était loué à la société dénommée SAS ROUGEMARE aux termes d'un bail commercial en date du 8 décembre 2017, pour neuf années entières et consécutives, ayant commencé rétroactivement le 1^{er} septembre 2017 ;

- qu'une résiliation du bail a été signée entre eux le 12 novembre 2020.
Une copie de la résiliation est demeurée annexée aux présentes.
Le **VENDEUR** déclare que le bien n'a pas été reloué depuis lors.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

Un état hypothécaire délivré le 24 août 2022 et certifié à la date du 19 août 2022 révèle :

- Une inscription de privilège de prêteur de deniers prise au profit de CIC NORD OUEST, pour sûreté de la somme en principal de sept cent mille euros (700.000,00 eur), inscrite au service de la publicité foncière d'EVREUX, le 18 mai 2017, volume 2017V, n°1226, avec effet jusqu'au 5 octobre 2033.

Par courrier en date du 23 août 2022 annexé, le créancier a donné son accord de mainlevée contre paiement de la somme de 529.701,89 eur, décompte arrêté au 15 septembre 2022. Le **VENDEUR** donne l'ordre à son notaire de régler au créancier la somme susvisée et d'établir, à ses frais, l'acte de mainlevée, le tout par prélèvement sur le prix de la vente.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.
-

BRANCHEMENTS – CANALISATIONS

Aux termes de l'acte reçu par Maître Guy FOURNIS, notaire à EVREUX, le 19 février 1976, contenant vente par la SEMEDE au profit de la société civile « LES TENNIS DE LA ROUGEMARE », il a été stipulé ce qui suit, littéralement rapporté :

« Rappel du cahier des charges de cession de terrains

« Il est ici rappelé en tant que de besoin, qu'aux termes du cahier des charges de cession de terrains, l'ACQUEREUR sera tenu de subir toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, PTT, éclairage public, chauffage urbain, égouts, telles qu'elles seront réalisées par le vendeur ou la ville ou pour leur compte, notamment par un organisme concessionnaire.

Pour éviter, dans la mesure du possible, toutes difficultés, l'acquéreur s'engage à soumettre au vendeur, ses projets de construction ou de plantation, afin de recueillir toutes observations utiles à ce sujet. »

L'**ACQUEREUR** sera subrogé tant activement que passivement, dans les droits du vendeur, en ce qui concerne les énonciations ci-dessus rappelées dont il déclare avoir une parfaite connaissance et vouloir en faire son affaire personnelle.

ETAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prend le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

CONTENANCE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

L'**ACQUEREUR** est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sont réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

L'**ACQUEREUR** règle ce jour au **VENDEUR**, par la comptabilité de l'office notarial, les proratas de taxes foncières et, le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement est définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle des taxes foncières pour l'année en cours.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **VENDEUR** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

L'**ACQUEREUR** fait son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **VENDEUR**.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le **VENDEUR** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

ASSURANCE

L'**ACQUEREUR**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confère à cet effet mandat au **VENDEUR**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Les documents d'urbanisme suivants sont annexés :

Un certificat d'urbanisme de simple information délivré par le Maire au nom de la commune, sous le numéro CU 027 229 22 F0573, le 5 juillet 2022.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

Il s'oblige en conséquence à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur ces documents.

DISPOSITIONS SUR LE CHANGEMENT D'USAGE OU DE DESTINATION

CHANGEMENT DE DESTINATION

Le **VENDEUR** déclare avoir changé la destination de l'immeuble dans le cadre du « c) » de l'article R 421-14 du Code de l'urbanisme et avoir obtenu pour cela un permis de construire en date du 23 octobre 2017 dont une copie est annexée. Il atteste que cette autorisation n'a fait l'objet d'aucun retrait ni recours.

Il déclare et garantit :

- que cette autorisation n'a fait l'objet d'aucun retrait ni recours.
- Les autorisations ont été régulièrement affichées,
- Les travaux ont été réalisés conformément aux différentes autorisations délivrées,
- L'ensemble des prescriptions ont été respectées,
- Ces travaux ont été réalisés dans les règles de l'art et n'ont pas porté atteinte à la structure des biens, à l'exception de l'IPN visé ci-après,
- Qu'il n'a constaté aucun désordre ou sinistre depuis leur réalisation, ni eu connaissance d'une contestation de la part de qui que ce soit ;
- Qu'il n'a reçu depuis le dépôt de la déclaration attestation l'achèvement et la conformité des travaux aucune demande complémentaire ou injonction particulière des services de l'urbanisme.

Une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) a été déposée le 12 mai 2022.

Un certificat de non contestation délivré le 24 août 2022 est annexé.

DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT

LOTISSEMENT

L'immeuble constitue l'un des lots du lotissement dénommé "ZONE INDUSTRIELLE D'EVREUX NETREVILLE N°1 - EXTENSION".

Ce lotissement a été autorisé par arrêté ci-dessus relaté.

Le **VENDEUR** déclare à l'**ACQUEREUR**, qui le reconnaît, que le **BIEN** vendu est compris dans la zone industrielle d'EVREUX NETREVILLE n ° 1 extension.

A ce sujet, il est ici rappelé ce qui suit :

1ent - Aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques PROISY, alors notaire associé à EVREUX, le 26 septembre 1974, il a été déposé au rang de ses minutes :

Le plan parcellaire de la zone,

Le plan de situation,

Un exemplaire du cahier des charges de cession de terrains en date du 30 avril 1974, et une ampliation de l'arrêté de Monsieur le Préfet de l'Eure l'approuvant du 2 septembre 1974

Un exemplaire du programme général d'aménagement du 30 avril 1974 et une ampliation de l'arrêté de Monsieur le Préfet de l'Eure approuvant du 25 juin 1974.

Une expédition de ce dépôt a été publiée au service de la publicité foncière d'EVREUX, 18 octobre 1974, volume 8589, numéro 10

2ent- Aux termes d'un acte reçu par Maître PROISY, notaire sus nommé, le 5 novembre 1974, il a été déposé au rang de ses minutes :

Un exemplaire du traité de concession en date du 16 février 1968 et du cahier de charges de concession de la zone entre la VILLE D'EVREUX et la SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DE L'EURE", par abréviation "SEMEDE", pour une durée de 10 ans et une ampliation de l'arrêté de Monsieur le Préfet de l'Eure du 26 novembre 1968 approuvant le traité de concession.

Un exemplaire de l'avenant n°1 substituant un nouveau cahier des charges de concession à celui ci-dessus et une ampliation de l'arrêté de Monsieur le Préfet de l'Eure du 15 juin 1970, l'approuvant.

Un exemplaire du nouveau cahier des charges de concession en date du 1 mars 1970.

Un exemplaire de l'avenant n°2 modifiant l'article 1er dudit cahier des charges de concession (modification du périmètre de la zone) et une ampliation de l'arrêté de Monsieur le Préfet de l'Eure du 9 octobre 1974, l'approuvant.

Ce dépôt de pièces n'a pas été publié au service de la publicité foncière, ainsi déclaré.

3ent- Aux termes d'un acte reçu par Maître PROISY, notaire sus nommé, le 22 février 1975, il a été déposé au rang de ses minutes :

Un exemplaire du plan parcellaire de la zone industrielle n°1 Extension (accompagné de son état parcellaire) pour la deuxième partie de la première tranche

Et l'arrêté de Monsieur le Préfet de l'Eure du 27 mars 1969, dispensant les constructions de la taxe locale d'équipement.

Une expédition de ce dépôt a été publiée au service de la publicité foncière d'EVREUX, le 1er avril 1975, volume 8719, numéro 1.

4ent- Aux termes d'un acte reçu par Maître Hubert PECQUENARD, alors Notaire associé à EVREUX, le 19 juillet 1980, il a été déposé au rang de ses minutes :

Un exemplaire de l'avenant n° 1 du programme général d'aménagement de la zone.

Un exemplaire de la délibération du Conseil Municipal de la VILLE D'EVREUX du 9 janvier 1980 et une ampliation de l'arrêté de Monsieur le Préfet de l'Eure du 23 mai 1980, approuvant la modification apportée,

Ce dépôt de pièces n'a pas été publié au service de la publicité foncière, ainsi déclaré.

5ent- Aux termes d'un acte reçu par Maître Hubert PECQUENARD, notaire sus nommé à le 29 septembre 1981, il a été déposé au rang de ses minutes :

Un exemplaire de l'avenant n°2 du programme général d'aménagement du 8 décembre 1980.

Un exemplaire de la délibération du Conseil Municipal de la VILLE D'EVREUX du 25 novembre 1980 et une ampliation de l'arrêté de Monsieur le Préfet de l'Eure du 10 avril 1981 approuvant la modification apportée.

Ce dépôt de pièces n'a pas été publié au service de la publicité foncière, ainsi déclaré.

6ent- Par délibération du 20 novembre 1997, certifiée exécutoire le 27 novembre 1997, le Conseil Municipal de la VILLE D'EVREUX a décidé la rétrocession à son profit des terrains constituant les espaces non privatifs, de la zone industrielle, conformément aux dispositions de l'article 3 du cahier des charges de cession de terrains.

7ent- Par acte administratif du 13 septembre 2001, la société dénommée « EURE AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT », anciennement dénommée « SEMEDE » a cédé moyennant le prix d'UN FRANC symbolique à la VILLE D'EVREUX les parcelles de terrain de la zone industrielle à usage de voirie et de bassin de rétention.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière d'EVREUX, les 31 octobre 2001 et 15 janvier 2002, volume 2001P, numéro 6968. Une attestation rectificative a été dressée le 10 janvier 2002 et publiée au service de la publicité foncière d'EVREUX, le 15 janvier 2002, volume 2002P, numéro 225.

8ent- Aux termes d'un acte reçu par Maître Olivier VUILLEMIN, Notaire à EVREUX, les 4 et 25 juin 2004, la VILLE DEVREUX a vendu à la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION D'EVREUX les parcelles de terrain dont il est question au paragraphe précédent,

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière d'EVREUX le 16 juillet 2004, volume 2004P, numéro 4873.

Une copie du cahier des charges fixant les règles à caractère contractuel applicables dans le lotissement a été remis à l'ACQUEREUR lors de la signature de la promesse de vente.

NON-MAINTIEN DES REGLES D'URBANISME PROPRES AU LOTISSEMENT

Lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L 442-9 du Code de l'urbanisme.

Actuellement, le lotissement se trouve dans une zone concernée par un plan local d'urbanisme approuvé le 17 décembre 2019.

Les dispositions de l'article L 442-9 sont ci-dessous littéralement rapportées :

"Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6."

Cette règle de caducité ne s'applique qu'à l'égard des dispositions réglementaires urbanistiques édictées par l'administration. En conséquence, tous les droits et obligations non urbanistiques pouvant être contenus dans le cahier des charges, s'il en existe un, subsistent à l'égard des colotis.

CONDITIONS PARTICULIERES

En outre, la présente vente est consentie et acceptée sous les conditions particulières énoncées dans les documents suivants dont l'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance, voulant et entendant vouloir s'y conformer :

1°) Programme général d'aménagement du lotissement réalisé et dénommé « ZONE INDUSTRIELLE N° 1 – EXTENSION ».

2°) Cahier des charges de cession des terrains.

Une copie de ces documents a été remise à l'ACQUEUREUR lors de la signature de la promesse de vente.

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

L'immeuble provient d'une division de propriété.

Cette division ne constitue pas un lotissement comme entrant dans l'un des cas d'exemptions de l'article R 442-1 du Code de l'urbanisme, ces exemptions étant les suivantes :

- Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle.
- Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine.
- Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté.
- Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24.
- Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis.
- Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë.
- Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique.
- Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6.
- Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3.

Le cas en l'espèce est le suivant :

- Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis.

De plus, par mail en date du 11 mai 2022, le géomètre GEODIA CONSEILS a indiqué que s'agissant d'une division de propriété bâtie, il n'y pas lieu de déposer une déclaration préalable.

En conséquence, cette division n'a pas à être précédée d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 16 juin 2022.

Par mention en date du 12 août 2022 portée en marge d'un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner souscrite, le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

L'exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner est annexé.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

EXISTENCE DE TRAVAUX

Le **VENDEUR** déclare être informé des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances imposant à tout propriétaire de souscrire avant toute ouverture de chantier de construction et/ou travaux de gros œuvre ou de second œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre.

Il déclare que les travaux ci-après indiqués ont été effectués :

Changement de destination de locaux en vue de créer un restaurant, une zone de stockage

Les travaux consistant en la pose d'un IPN en chaînage entre la cuisine et la salle ont été effectués en 2017 par la société dénommée A.G.A, sise à PERRIERS SUR ANDELLE (27910) 25 c rue de la Forêt.

Le permis de construire a été délivré le 23 octobre 2017 par la mairie d'EVREUX sous le numéro PC 027 229 19 O0021.

Ce permis n'a fait l'objet d'aucun retrait ni recours, ainsi déclaré par le VENDEUR.

Une copie de ce permis est annexée.

Aux termes des dispositions de l'article R 600-3 du code de l'urbanisme, aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire (obtenu après le 1^{er} octobre 2018), n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction. La date de cet achèvement est celle de la réception de la déclaration d'achèvement.

Le certificat de non contestation de conformité des travaux délivré par le maire d'EVREUX le 24 août 2022 demeure ci-après annexé.

○ - **Assurance dommages-ouvrage**

Le **BIEN** ayant fait l'objet de travaux de depuis moins de dix ans tels que ceux déclarés par le vendeur, le régime de la responsabilité et d'assurance auquel il se trouve soumis est celui institué par les articles L 241-1 et suivants du Code des assurances.

Point de départ : le point de départ des délais de garantie et de responsabilité est, d'après la loi, la réception de l'immeuble par le maître de l'ouvrage.

Garanties et responsabilités : l'ACQUEREUR bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code civil. Cette responsabilité, d'une durée de dix ans, s'étend à tous les 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 cependant pas lieu si le dommage a été occasionné par une cause étrangère indépendante de l'état du terrain ou de la réalisation de la construction.

Débiteurs : les débiteurs des diverses garanties dont l'ACQUEREUR peut bénéficier à la suite de l'achat sont :

- a / le vendeur-constructeur pour la totalité de la construction,
- b / les entrepreneurs ayant réalisé les travaux pour le compte du constructeur.

Assurances : les articles L 241-2 et L 242-1 du Code des assurances ont prévu que les constructions soumises au régime de la responsabilité qu'elle organise doivent aussi être protégées par deux régimes d'assurances : assurance de responsabilité et assurance de dommages pour les travaux relevant de la responsabilité décennale.

L'ACQUEREUR a été informé du but de ces deux assurances :

- L'assurance de responsabilité décennale doit être souscrite dès l'ouverture du chantier par tous les participants à l'acte de construire, celle-ci étant destinée à couvrir les désordres qui entrent dans le champ d'application de leur responsabilité décennale respective prévue par les textes susvisés. Cette assurance ne paie que dans la mesure où la responsabilité de celui qu'elle garantit se trouve retenue;

- L'assurance dommages-ouvrage : cette assurance doit fournir les fonds nécessaires pour réparer les dommages qui, par leur nature, entrent dans les prévisions des articles 1792 et suivants du Code civil ; cette garantie doit jouer en dehors de toute recherche de responsabilité. Cette assurance doit être souscrite par toute personne qui fait réaliser des travaux de bâtiment, qu'elle agisse en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire. Elle permet d'éviter au propriétaire de l'immeuble de mettre en jeu les responsabilités incombant aux divers intervenants à la construction, avec les risques d'un contentieux long et onéreux.

Le **VENDEUR** déclare qu'aucune police d'assurance dommages ouvrage ni d'assurance de responsabilité décennale "constructeurs non réalisateur" n'a été souscrite pour la réalisation des travaux..

Les parties reconnaissent avoir reçu du notaire soussigné toutes explications utiles concernant les conséquences pouvant résulter des garanties et responsabilité du vendeur attachées à ces constructions, et de l'absence de souscription de telles polices d'assurances.

Ces conséquences sont relatées ci-après.

1 – Conséquences pénales : commet une infraction celui qui ne satisfait pas aux exigences des articles du Code des assurances susvisés. Cette infraction se prescrit par six ans. Les sanctions prévues par l'article L 243-3 du Code des assurances pour défaut d'assurance ne s'appliquent pas si le propriétaire personne physique ayant fait construire pour lui-même, son conjoint, ses ascendants et descendants ou ceux du conjoint.

2 – Conséquences civiles : le défaut d'assurance est une faute civile. L'ACQUEREUR est en droit de se prévaloir sur une durée de dix ans de l'absence d'assurance obligatoire devant les juridictions civiles afin de demander, en cas de dommages graves tels que définis ci-dessus survenant dans la période décennale, des dommages et intérêts contre le constructeur défaillant sur le fondement de la perte d'une chance d'être indemnisé en cas de sinistre.

L'ACQUEREUR déclare que les entreprises qui ont participé aux travaux de rénovation sont les suivantes :

Il est précisé que toute entreprise dont l'objet est la réalisation de tels travaux a pour obligation légale de souscrire une assurance décennale. Le non-respect de cette obligation est sanctionné pénalement.

Une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) a été déposée le 13 mai 2022.

ASSURANCES DE RESPONSABILITE CIVILE DECENNALE DES ENTREPRISES AYANT PARTICIPE AUX TRAVAUX

L'**ACQUEREUR** bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code civil.

La garantie décennale est obligatoire pour toutes les entreprises impliquées dans la réalisation de gros ouvrages ou d'équipements d'équipement indissociables de l'ouvrage (article L 241-1 du Code des assurances).

La garantie décennale est due dans deux cas :

- un vice compromet la solidité de l'ouvrage ou le rend impropre à sa destination (articles 1792 et 1792-1 du Code civil) ;
- un vice affecte un élément d'équipement indissociable de l'ouvrage (article 1792-2 du Code civil).

Le délai de garantie expire dix ans après la réception de l'ouvrage.

Le **VENDEUR** déclare que les entreprises ayant effectué depuis moins de dix ans des travaux de nature décennale sont les suivantes :

- La société dénommée A.G.A, susnommée :

Cette société a réalisé la pose d'un IPN en chainage.

Une copie des factures de ce professionnel est annexée.

Une attestation d'assurance de responsabilité civile décennale en date du 06 septembre 2017 est annexée.

Est exclu de la garantie décennale, le sous-traitant qui ne s'oblige qu'envers l'entrepreneur principal par le contrat et non envers le maître d'ouvrage.

Le rédacteur des présentes informe l'**ACQUEREUR** que, dans la mesure où il subirait un dommage après la vente sur des travaux effectués par une ou plusieurs entreprises n'ayant pas souscrit de police d'assurance responsabilité, il ne pourrait alors agir que contre le **VENDEUR** et ce dans la mesure où un jugement retiendrait la garantie de ce dernier.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A L'IMMEUBLE

REGLEMENTATION "ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC"

Le **VENDEUR** déclare et garantit que le **BIEN** est classé en établissement recevant du public. L'autorisation administrative en la matière est annexée.

Une copie du rapport de la société APAVE, sise à EVREUX (27000) 1 rue Vigor, organisme certificateur, en date du 24 avril 2018 et annexé précise la catégorie actuelle de l'établissement, son assujettissement à la réglementation des établissements recevant du public afférente à ladite catégorie, et conclut que les locaux sont adaptés à la réglementation.

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans (si réalisé à compter du 1 ^{er} juillet 2021)
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier de diagnostics techniques a été établi par le cabinet BATICONTROL sis à SAINT-SEBASTIEN-DE-MORSENT (27180) 5 rue du Général de Gaulle. Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur,
- Attestation sur l'honneur d'impartialité,
- Diagnostic amiante,
- Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité,
- Diagnostic de performance énergétique.

Plomb

L'immeuble a été construit depuis le 1^{er} janvier 1949, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Un état établi par le cabinet BATICONTROL sis à SAINT-SEBASTIEN-DE-MORSENT (27180) 5 rue du Général de Gaulle le 9 février 2022, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :

- des matériaux et produits contenant de l'amiante sur décision de l'opérateur : - Conduit de vide-ordures en amiante ciment (Sous sol) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*
- des matériaux et produits ayant fait l'objet d'analyse, ne contenant pas d'amiante : Dalles plafond P1 (Local professionnel - Réserve)

Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique.

Le diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation prescrit au propriétaire de faire contrôler périodiquement à ses frais les matériaux et produits.

Cette obligation es transmise de droit à tout nouveau propriétaire.

L'**ACQUEREUR** déclare :

- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non respect,
- avoir été averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.

Termites

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le **BIEN** n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Contrôle de l'installation de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-9 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Les parties déclarent que le **BIEN** ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le **BIEN** dispose d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans.

Le **VENDEUR** a fait établir un état de celle-ci par le cabinet BATICONTROL sis à SAINT-SEBASTIEN-DE-MORSENT (27180) 5 rue du Général de Gaulle répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 7 juillet 2021, annexé.

Les conclusions sont les suivantes : L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation fait également l'objet de constatations diverses. .

Il est rappelé à l'**ACQUEREUR** qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

En outre, aux termes des dispositions de l'article L 126-28.1 du Code de la construction et de l'habitation, lorsque sont proposés à la vente des bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation ou mixtes qui comprennent un seul logement ou comportent plusieurs logements ne relevant pas de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et qui appartiennent aux classes F ou G au sens de l'article L 173-1-1 dudit Code, un audit énergétique doit être réalisé par un professionnel répondant à des conditions de qualification définies par décret et est communiqué dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L 126-26, L. 126-28-1, L 126-32 et R 126-30 et suivants du même Code. L'audit doit notamment formuler un parcours de travaux dont la première étape permet d'atteindre au 1er janvier 2028 au minimum la classe E, une étape intermédiaire permettant d'atteindre la classe C et une étape finale permettant d'atteindre la classe B lorsque les caractéristiques du bâtiment ou le coût des travaux ne fait pas obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance.

En l'état de la réglementation actuelle, et ce à compter du 1er janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G sera interdite comme étant des logements indécents. En 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et en 2034 aux logements de classe E. A partir du 24 août 2022 aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer ne sera possible pour les logements d'habitation classés F ou G. (En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris : à compter du 1er janvier 2028 entre les classes A et F et à compter du 1er janvier 2031 entre les classes A et E).

Concernant la partie à usage professionnel :

Un diagnostic établi par le cabinet BATICONTROL sis à SAINT-SEBASTIEN-MORSENT (27180) 5 rue du Général de Gaulle le 7 juillet 2021, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : E : 374 kWh/m².an
- Émissions de gaz à effet de serre : F : 85 kg éqCO₂/m².an
- Numéro d'enregistrement ADEME : 2127T0023778E

Les Parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi « ELAN » n°2018-1021 en date du 23 novembre 2018 et notamment son décret d'application n°2019-771 du 23 juillet 2019 modifié par décret n°2021-1271 du 29 septembre 2021 ainsi que son arrêté en date du 10 avril 2020 modifié par arrêté du 24 novembre 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire (ensemble le « Décret Tertiaire »).

Le VENDEUR déclare que les informations dont il dispose concernant la performance énergétique du bâtiment sont exposées au paragraphe relatif au Diagnostic de performance énergétique ci-avant.

L'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle de cette situation, ainsi que des dispositions du Décret Tertiaire et des obligations en découlant, le tout à l'entière décharge du VENDEUR, à quelque titre que ce soit.

Concernant la partie à usage d'habitation :

Un diagnostic établi par le cabinet BATICONTROL sis à SAINT-SEBASTIEN-MORSENT (27180) 5 rue du Général de Gaulle le 7 juillet 2021, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : E : 303 kWh/m².an
- Émissions de gaz à effet de serre : E : 55 kg éqCO₂/m².an
- Numéro d'enregistrement ADEME : 2127E0023822H

L'attention de l'ACQUEREUR est attirée sur le fait :

- Qu'à compter du 1er janvier 2022, si la consommation énergétique primaire du BIEN est supérieure à 330 kilowattheures par mètre carré (étiquette F) et par an, l'acte de vente ou le contrat de location devra mentionner l'obligation de réaliser des travaux permettant de rendre cette consommation énergétique primaire inférieure ou égale à 330 kilowattheures par mètre carré et par an avant le 1er janvier 2028 ;
- Puis, à compter du 1er janvier 2028, dans ces mêmes actes, sera mentionné, le cas échéant, le non-respect par le vendeur ou le bailleur de l'obligation de réaliser ces travaux ;
- Qu'à compter du 1er janvier 2023, si la consommation énergétique primaire du BIEN est supérieure à 450 kilowattheures par mètre carré et par an (étiquette G), le BIEN sera interdit à la location ;

- Qu'à compter du 1er janvier 2028, si la consommation énergétique primaire du BIEN est supérieure à 330 kilowattheures par mètre carré (étiquette F) et par an, le BIEN sera interdit à la location.
- Qu'à compter du 1er janvier 2034, si la consommation énergétique primaire du **BIEN** est supérieure à 230 kilowattheures par mètre carré (étiquette E) et par an, le **BIEN** sera interdit à la location.

Toute erreur ou manquement dans ce diagnostic pourra être relevé et la responsabilité du propriétaire (VENDEUR) pourra être engagée.

Par suite, si les estimations du diagnostic ne correspondent pas aux montants des factures énergétiques réellement payées, le propriétaire (VENDEUR) pourra se retourner vers l'entreprise ayant réalisé le diagnostic de performance énergétique et la mettre en cause.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L. 112-6 du Code de l'urbanisme.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Détecteur de fumée

L'article R 142-2 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 142-3 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

Citerne de gaz

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas équipé d'une citerne de gaz.

Cuve à fuel

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas équipé d'une cuve à fuel.

Cuve enterrée

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas équipé d'une cuve enterrée.

Dispositif de récupération des eaux de pluie

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas équipé d'un système de récupération et de distribution d'eaux de pluie.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune ou de la communauté de communes, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Le **VENDEUR** atteste :

- qu'aucun contrôle n'a été effectué par le service public compétent,
- qu'il n'a reçu de ce dernier aucune mise en demeure,
- qu'il ne peut donc garantir la conformité de l'installation aux normes actuellement en vigueur.

Etant ici précisé que le contrôle de raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pas obligatoire sur la commune d'EVREUX, ainsi constaté aux termes d'un mail de Madame Ingrid RICHARD, assistante administrative au sein du Service exploitation assainissement collectif Direction du Cycle de l'Eau – EPN, adressé à Madame BOURRELIER, en date du 12 mai 2022.

L'ACQUEREUR déclare avoir été informé de la possibilité de faire établir un diagnostic de l'installation et ne pas vouloir en faire une condition suspensive des présentes.

Le VENDEUR informe l'ACQUEREUR qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé au rapport délivré par Notarisques dont un exemplaire est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone d'aléa faible.

Une copie de la cartographie est annexée au rapport Notarisques et au descriptif géorisques.

INFORMATION DE L'ACQUEREUR SUR LES ANOMALIES REVELEES PAR LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES

L'ACQUEREUR déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions de ces diagnostics,
- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

Et qu'en conséquence, l'**ACQUEREUR** pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :

"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.

Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.

Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

"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 a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
 - l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;
 - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
 - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;

- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

ZONE DE CAVITES SOUTERRAINES

A titre d'information, un extrait de l'atlas des cavités souterraines de l'Eure, sur la commune d'EVREUX et demeuré annexé aux présentes après mention.

Celui-ci ne révèle aucune cavité souterraine connue dans le périmètre de l'immeuble vendu.

ORIGINE DE PROPRIETE

En ce qui concerne la parcelle cadastrée AR 175 :

Le **BIEN** objet des présentes appartient à la SCI IS-ARUTAS, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

La **COMMUNE DE EVREUX**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de l'Eure, dont le siège est à EVREUX (27000), place du Général de Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 212702294.

Suivant acte reçu par Maître Carole ABLER, notaire soussigné, le 4 mai 2017.

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

Audit acte a été constaté le prêt suivant consenti par la BANQUE CIC NORD OUEST, société anonyme à conseil d'administration au capital de 230.000.000,00€, dont le siège est à LILLE (59000), 33 avenue Le Corbusier, identifiée au SIREN sous le numéro 455 502 096 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE, savoir :

-Un prêt de la somme de SEPT CENT MILLE EUROS (700.000€)

A la garantie du remboursement de ce prêt, a été prise audit service de la publicité foncière l'inscription d'un privilège de prêteur de deniers qui a été inscrit au profit de la BANQUE CIC NORD OUEST pour un montant principal de SEPT CENT MILLE EUROS (700.000€) ayant effet jusqu'au 5 octobre 2033.

Le tout publié au service de la publicité foncière de EVREUX, le 18 mai 2017, volume 2017V, numéro 1226.

Du chef de la VILLE D'EVREUX

La parcelle cadastrée AR 175 appartenait à la VILLE D'EVREUX, par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite de :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE, précédemment dénommée « ETABLISSEMENT PUBLIC DE LA BASSE-SEINE » et par abréviation EPBS, Etablissement public local à caractère industriel ou commercial, dont le siège est à ROUEN (76100), Carré Pasteur, 5 rue Montaigne, identifiée au SIREN sous le numéro 720 500 206 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROUEN. (n° de gestion 72 B 20).

Il est fait observer que le changement de dénomination de l'Etablissement résulte de l'article 1er du décret n°2004-1149 du 28 octobre 2004 modifiant le décret n° 68-376 du 26 avril 1968, portant création de l'Etablissement Public de la Basse-Seine, ledit décret précédemment modifié par les décrets n° 77-8 du 3 Janvier 1977 et n°2000-1073 du 31 octobre 2000.

Ce changement de dénomination a été publié au service de la publicité foncière d'EVREUX le 7 mars 2005, volume 2005P, numéro 1714.

Suivant acte reçu par Maître Pascal FAGUIN notaire à EVREUX, le 30 septembre 2015.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'EVREUX, le 14 octobre 2015, volume 2015P, numéro 5140.

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

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Du chef de ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

Le BIEN objet des présentes appartenait à l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE, par suite de l'acquisition qu'il en avait faite de :

La Société dénommée "LA REVERIE", Société civile immobilière au capital de 15.245,00 €, dont le siège est à EVREUX (27000), 12 rue de la Rêverie, identifiée au SIREN sous le numéro 438775942 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de EVREUX.

Suivant acte reçu par Maître Philippe POINSOTTE, notaire à EVREUX, le 26 février 2013,

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de HUIT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (850 000,00 EUR).

Audit acte il a été précisé ce qui suit littéralement rapporté : « Lequel prix sera mandaté par l'Agent Comptable de l'E.P.F. Normandie sans attendre l'accomplissement des formalités de publicité foncière et au plus tard dans les quinze jours de la réception d'une copie de l'acte signé et de l'attestation du notaire soussigné, conformément aux dispositions du paragraphe 52 de l'annexe du décret numéro 88-74 du 21 janvier 1988. Le versement de ce prix entre les mains du notaire soussigné libérera entièrement et définitivement l'E.P.F. Normandie envers les vendeurs à l'égard dudit prix. » Il n'a été inscrit aucun privilège de vendeur à la garantie du paiement du prix.

Le versement de ce prix a été effectué par la comptabilité dudit notaire le 19 mars 2013.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière d'EVREUX, le 2 avril 2013, volume 2013P, numéro 1782.

L'état délivré sur cette publication du chef du vendeur s'est révélé négatif en tous points.

Du chef de la Société « LA REVERIE »

Le BIEN présentement vendu, appartenait à la société « LA REVERIE » sus identifiée, alors dénommée LE TENNIS DE LA ROUGEMARE par suite des faits et actes ci-après relatés, savoir :

Le terrain, par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite de :

La SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DE L'EURE, par abréviation « SEMEDE », société anonyme d'économie mixte au capital de 1.000.000,00 FRF, dont le siège est à EVREUX, 18 boulevard Georges Chauvin, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'EVREUX, sous le numéro 62 B 31,

Suivant acte reçu par Maître Guy FOURNIS, notaire à EVREUX, le 19 février 1976.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de trois cent quatre-vingt-dix-sept mille cent cinquante-deux francs (397.152,00 frs) TVA incluse, payé comptant et quittancé à l'acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière d'EVREUX, le 31 mars 1976, volume 8978, numéro 13.

L'état délivré sur cette publication du chef du vendeur s'est révélé négatif en tous points.

Les constructions : Par accession de plein droit par arrivée du terme du bail à construction, savoir :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Guy FOURNIS, notaire à EVREUX, le 06 avril 1976, il a été procédé au dépôt au rang de ses minutes, de l'un des originaux d'un acte sous seing privé en date à EVREUX, du 24 mars 1976 contenant bail à construction par la société sus-dénommée au profit de la société anonyme « TENNIS CLUB DE LA ROUGEMARE » dont le siège social est fixé à EVREUX, Zone industrielle N° 1 EXTENSION et aujourd'hui dénommée « LA ROUGEMARE », immatriculée au RCS EVREUX sous le n° 305 610 727 ; lequel bail relatif à la parcelle de terrain acquise par la société « LA REVERIE » comme dit ci-dessus, et consenti pour une durée de 30 années à compter du 1er mars 1976 pour se terminer le 28 février 2006 sans possibilité de reconduction tacite.

A la suite duquel contrat, la société locataire a fait édifier un bâtiment à usage selon ledit contrat, de centre de loisirs, restauration, bar et tennis, dont les caractéristiques techniques sont demeurées annexées au contrat de bail à construction dont s'agit.

Aux termes dudit contrat de bail à construction, il a notamment été stipulé ce qui suit, ici littéralement repris :

« A l'expiration du bail par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions et tous les aménagements, quels qu'ils soient, réalisés par le preneur ou ses ayants cause sur le terrain loué, ainsi que toutes les améliorations, de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du bailleur sans que cette accession ait à être constatée par un acte.

« Cette acquisition se fera sans qu'il soit dû par le bailleur ou ses ayants cause aucune indemnité de quelque nature et pour quelque cause que ce soit. »

Par suite, la société LA REVERIE est devenue propriétaire à la fois du terrain d'assiette et de l'ensemble des constructions ci-dessus.

NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

Les parties déclarent que les conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur adressera, à l'attention de l'**ACQUEREUR**, une copie authentique, sur support papier ou sur support électronique, des présentes qu'ultérieurement, notamment en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

Cet envoi se fera par courriel à l'adresse électronique du Notaire participant :
Maître Alexandra LAMBOLEY : lamboley@flusin-notaires.fr

L'**ACQUEREUR** donne son agrément à ces modalités de délivrance, sans que cet agrément vaille dispense pour le notaire de délivrer ultérieurement la copie authentique.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les informations déterminantes données et reçues sont rapportées aux présentes, ainsi attesté par les parties.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété entre les parties, chacune pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont elle pourrait avoir besoin, et sera subrogée dans tous les droits de l'autre partie à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer en l'Office Notarial du Notaire participant.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera en son siège social.

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé 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 tous 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 sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

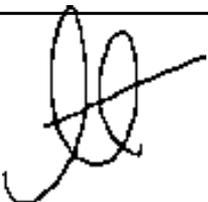
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

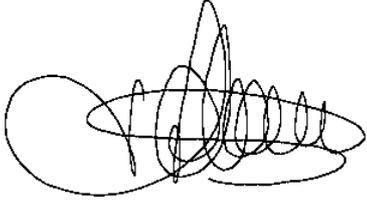
Le notaire participant à distance a recueilli l'image de la signature de la ou des parties présentes ou représentées au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

De son côté, le notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties présentes ou représentées au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite puis signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.

Recueil de signature de Me LAMBOLEY ALEXANDRA

<p>Mme TEILLET-GOZLAN Charlotte représentant de ZOCAREL INITIAL a signé</p> <p>à PARIS le 09 septembre 2022</p>	
<p>et le notaire Me LAMBOLEY ALEXANDRA a signé</p> <p>à PARIS L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX LE NEUF SEPTEMBRE</p>	

Recueil de signature de Me ABLER-TREFEU CAROLE

<p>Mme MELANI Sara agissant en qualité de représentant a signé</p> <p>à EVREUX le 09 septembre 2022</p>	
<p>et le notaire Me ABLER-TREFEU CAROLE a signé</p> <p>à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX LE NEUF SEPTEMBRE</p>	