



DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

CATELLA LOGISTIC EUROPE
VILLEFRANCHE-SUR-CHER
Version n° 2

Justificatif de maîtrise foncière



KALIÈS
Étude & conseil
en environnement,
énergie & risques industriels

TABLE DES MATIERES

I. Rappel du contexte	3
II. Justificatifs de la maîtrise foncière	5

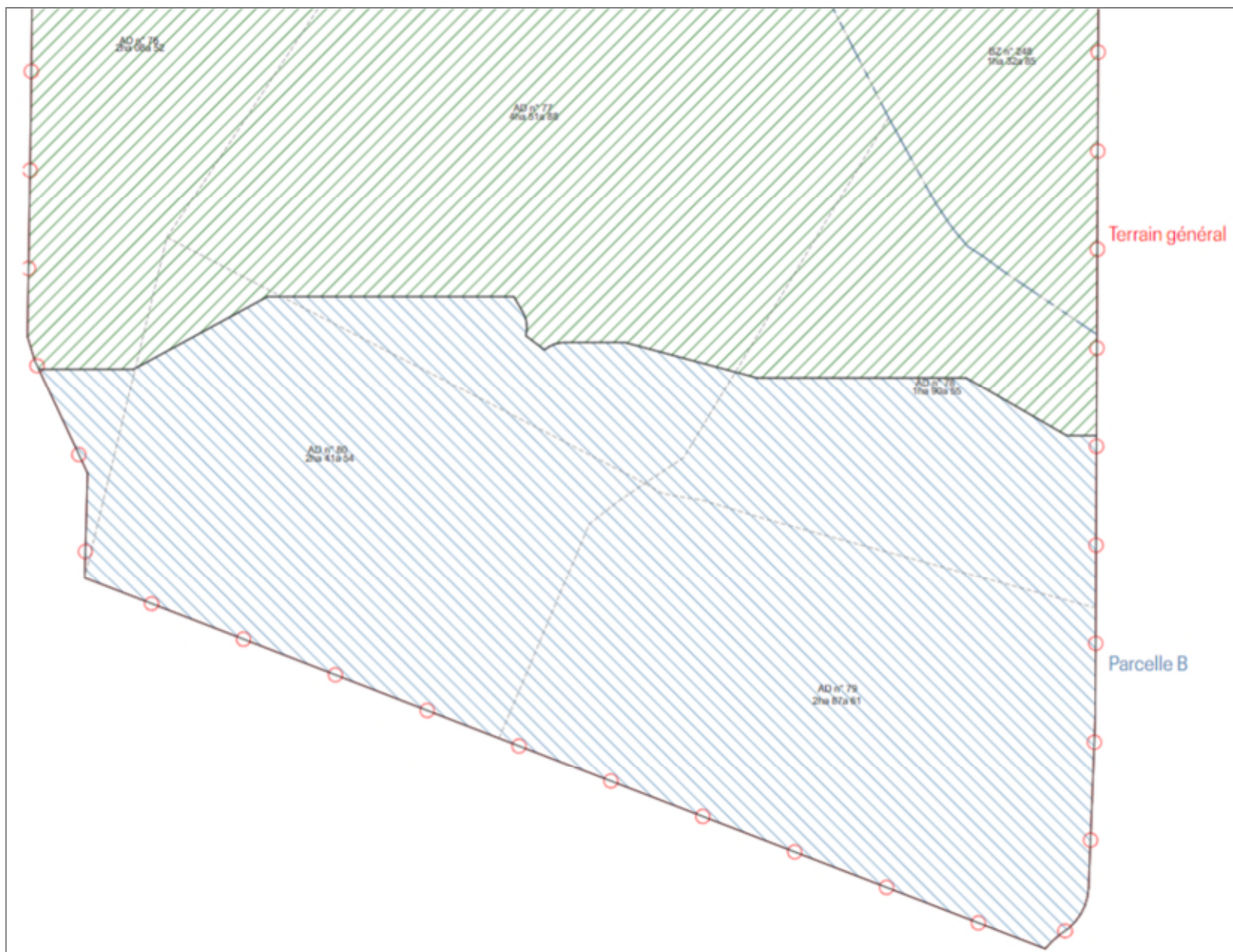
I. RAPPEL DU CONTEXTE

Pour mémoire, les références cadastrales du site sont présentées dans le tableau ci-dessous, avec les données en termes de maîtrise foncière.

Commune	Parcelle	Surface (m ²)
Villefranche-sur-Cher (41)	AD76	946,87
	AD 77	5 429,54
	AD 78	10 797,34
	AD 79	28 761
	AD 80	22 882,28
	Total	68 787,03

L'exploitant dispose de l'intégralité de la maîtrise foncière des parcelles concernées. Le plan parcellaire du site est présenté ci-après, de même que les justificatifs de la maîtrise foncière.

CATELLA LOGISTIC EUROPE - Villefranche-sur-Cher (41)
Dossier de demande d'autorisation environnementale - Bâtiment B
Justificatif de la maîtrise foncière



II. JUSTIFICATIFS DE LA MAITRISE FONCIERE

Le compromis de vente ainsi que sa prorogation sont présentés ci-après :

COMPROMIS DE VENTE D'IMMEUBLE

Entre les soussignés :

1) Vendeur

La commune de "ROMORANTIN-LANTHENAY", collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département Loir-et-Cher, ayant son siège à ROMORANTIN LANTHENAY (41200), faubourg Saint-Roch.

Identifiée sous le numéro SIREN 214 101 941.

Déclarant avoir pour Notaire, Maître Magali MONCHAUSSE, notaire à ROMORANTIN-LANTHENAY (41200), 5 rue du Four à Chaux, expressément mandaté pour prêter son concours à la vente.

2) Acquéreur

La société dénommée "CATELLA LOGISTIC EUROPE",

Société par actions simplifiée au capital de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 €), dont le siège social est à PARIS 16ème arr. (75016), 184 rue de la Pompe.

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS 16ème arr. et identifiée sous le numéro SIREN 838 433 811.

Déclarant avoir pour Notaire, Maître Mariame DECHELLE, notaire au sein de la Société Civile Professionnelle « HAUSSMANN NOTAIRES », titulaire d'un Office Notarial à PARIS 8ème, 140 boulevard Haussmann, expressément mandaté pour prêter son concours à la vente.

**Ladite Société ci-après désignée "L'ACQUEREUR"
D'AUTRE PART**

PRESENCE - REPRESENTATION

1) En ce qui concerne le vendeur :

- La commune de "ROMORANTIN-LANTHENAY", est représentée par Monsieur Jeanny LORGEUX, ici présent, agissant en qualité de Maire de ladite commune, et en vertu de l'autorisation qui lui en a été donnée par le conseil municipal suivant délibération en date du 5 décembre 2018 transmis en préfecture le 10 décembre 2018, dont une copie certifiée conforme et exécutoire est demeurée ci-annexée, déclarant que cette délibération a été publiée conformément à l'article 2131-1 du Code des Collectivités Territoriales et n'a fait l'objet d'aucun recours devant le Tribunal Administratif, ainsi déclaré et garanti par le vendeur.

Etant précisé que ladite délibération a été prise au vu de l'avis du service des domaines en date du 2 octobre 2018, dont une copie de l'ampliation est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

2) En ce qui concerne l'acquéreur :

- La société "CATELLA LOGISTIC EUROPE", est représentée aux présentes par Monsieur Thierry BRUNEAU, agissant en sa qualité de Président de ladite société

de

Nommé à cette fonction pour une durée indéterminée et non révoqué depuis, aux termes de l'article 22 des statuts de ladite société en date du 9 mars 2018.

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des dispositions des articles 2 et 13.2 des statuts de ladite société.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

DECLARATIONS D'ETAT-CIVIL

Le représentant de la société "ACQUEREUR" déclare :

Que la société "ACQUEREUR" est une société française et a son siège social en France.

Que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée.

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

Que la société n'est pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

INFORMATION PREALABLE

Les parties devant conclure entre elles un avant-contrat portant sur la vente d'un bien immobilier ont parfaite connaissance que la forme sous signatures privées du présent avant contrat ne leur permettra pas de le faire publier au service de la publicité foncière.

En conséquence, si l'une des parties refuse ou est devenue incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourra pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties averties de cette situation déclarent néanmoins persister dans la conclusion entre elles d'un acte sous signatures privées.

Par suite, en cas de refus ou d'incapacité de l'une des parties, un procès-verbal authentique avec l'acte sous signatures privées pour annexe pourra, à la requête de l'autre partie, être dressé afin de constater cette défaillance, sans pour autant conférer une authenticité à l'acte sous signatures privées ainsi annexé. Ce procès-verbal pouvant alors être publié au fichier immobilier dans l'attente d'une décision judiciaire.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est expressément convenu que l'acquéreur aura la possibilité de se substituer dans le bénéfice du compromis une personne physique ou morale, mais sous réserve que :

- **que le substitué soit un associé du substituant ou une société du même groupe de sociétés ;**

- l'acquéreur reste solidairement tenu avec le substitué, jusqu'à la signature de l'acte de vente constatant la réalisation des présentes, des obligations nées du présent compromis.

Dans tous les cas de substitution, il est convenu savoir :

- que l'acte de substitution devra être notifié par lettre recommandée avec accusé de réception au vendeur dans les dix (10) jours de sa régularisation ;

dc h

- que le substituant restera garant et répondant solidaire du substitué vis-à-vis du vendeur, pour l'exécution de toutes les obligations mises à la charge de l'acquéreur en vertu du présent compromis de vente et ce jusqu'à la réalisation de celui-ci,

- que ladite substitution devra être totale, toute substitution partielle étant exclue ;

- que l'acquéreur fera son affaire personnelle avec le substitué, du remboursement des sommes par lui versées le cas échéant en exécution des présentes ; il ne pourra réclamer aucune restitution au vendeur en conséquence de la substitution.

Si l'acquéreur use de la faculté qui lui est ainsi offerte, une telle substitution mettrait purement et simplement le substitué aux lieu et place de l'acquéreur et ne saurait modifier, au détriment du vendeur, les conditions auxquelles est soumise la présente convention, et notamment le contenu et les modalités de réalisation des conditions suspensives ci-après définies.

En revanche, l'acquéreur étant un professionnel de l'immobilier, toute cession partielle ou totale de la présente convention, à titre onéreux, est interdite, ce qui est expressément accepté par le vendeur.

OBJET DU CONTRAT

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

Le vendeur vend, sous les conditions suspensives, les obligations et modalités ci-après exprimées, à l'acquéreur, qui accepte sous les mêmes conditions, obligations et modalités, la pleine propriété des biens dont la désignation suit :

DESIGNATION

ROMORANTIN LANTHENAY (Loir-et-Cher)

Un ensemble de parcelles libres de toutes constructions, situé à ROMORANTIN LANTHENAY (41200), et VILLEFRANCHE SUR CHER (41200), lieudits les Marnières de Plaisance, les Terres Fortes et Saint Martin, ZA des Grandes Bruyères, hors ZAC,

Ledit ensemble est constituée ou est à détacher des parcelles ci-après cadastrées :

Commune de ROMORANTIN LANTHENAY

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	BZ	248	LES MARNIERES DE PLAISANCE	01 ha 32 a 85 ca
	BZ	626	LES MARNIERES DE PLAISANCE	09 a 89 ca
	BZ	629	LES MARNIERES DE PLAISANCE	01 ha 10 a 73 ca
Contenance totale				02 ha 53 a 47 ca

Commune de VILLEFRANCHE SUR CHER

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
e	AD	76	LES TERRES FORTES	02 ha 08 a 52 ca

h

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieu-dit	Contenance
	AD	77	LES TERRES FORTES	04 ha 51 a 88 ca
	AD	78	POUR PARTIE APRES DIVISION PAR GEOMETRE	01 ha 89 a 47 ca
	AD	79	POUR PARTIE APRES DIVISION PAR GEOMETRE	02 ha 81 a 98 ca
	AD	80	LES TERRES FORTES	02 ha 41 a 54 ca
	AD	170	SAINT MARTIN	08 a 96 ca
	AD	171	SAINT MARTIN	38 ca
	AD	172	SAINT MARTIN	12 a 91 ca
	AD	173	SAINT MARTIN	01 a 38 ca
	AD	182	SAINT MARTIN	01 a 35 ca
	AD	183	SAINT MARTIN	04 ca
	AD	184	SAINT MARTIN	01 a 25 ca
	AD	265	SAINT MARTIN	26 a 58 ca
	AD	266	SAINT MARTIN	02 a 39 ca
	AD	271	SAINT MARTIN	22 a 18 ca
	AD	273	SAINT MARTIN	06 a 19 ca
	AD	275	SAINT MARTIN	46 a 03 ca
	AD	278	SAINT MARTIN	41 a 82 ca
Contenance totale				15 ha 44 a 85 ca


Tel que ledit immeuble, d'une surface globale de **17 ha 98 a 32 ca** existe sans exception ni réserve et tel qu'il sera dénommé dans le corps de l'acte par le terme "l'immeuble".

Division par géomètre - Il est précisé que les parcelles cadastrées section AD numéros 78 et 79 feront l'objet d'une division du cadastre, afin d'en détacher la partie restant appartenir au vendeur, de la partie vendue, à régulariser par l'intermédiaire d'un géomètre avant la signature de l'acte authentique, dont les frais resteront à la charge du vendeur. Il est annexé aux présentes le projet de document d'arpentage, faisant mention des surfaces après division.

Observations : lesdites parcelles font partie du domaine privé de la commune de ROMORANTIN-LANTHENAY et à ce titre aucun déclassement ou autorisation préalable n'est nécessaire à la conclusion des présentes ou à la réalisation des présentes.

Il est également rappelé :

- que la parcelle cadastrée section BZ numéro 626 provient de la division de l'ancienne parcelle BZ 246,
- que la parcelle cadastrée section BZ numéro 629 provient de la division de l'ancienne parcelle BZ 247,
- que la parcelle cadastrée section AD n° 265 provient de la division de l'ancienne parcelle AD n° 168,
- que la parcelle cadastrée section AD n° 266 provient de la division de l'ancienne parcelle AD n° 169.

de 

- que la parcelle cadastrée section AD n° 271 provient de la division de l'ancienne parcelle AD n° 174,
- que la parcelle cadastrée section AD n° 273 provient de la division de l'ancienne parcelle AD n° 175,
- que la parcelle cadastrée section AD n° 275 provient de la division de l'ancienne parcelle AD n° 177,
- que la parcelle cadastrée section AD n° 278 provient de la division de l'ancienne parcelle AD n° 178.

Plan - L'immeuble figure sous teinte JAUNE, sur le plan cadastral et sur le projet de document d'arpentage, tous deux demeurés ci-annexés

Accès aux biens - Le vendeur déclare que les biens possèdent un accès direct depuis la voie publique. Ledit accès étant de capacité suffisante pour desservir les biens objets des présentes par tous types de véhicules et notamment par des véhicules poids lourds.

Usage - L'acquéreur déclare ne pas avoir l'intention de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur le terrain acquis au sens de l'article L.115-4 du Code de l'urbanisme.

Absence de délai de rétractation - L'immeuble faisant l'objet des présentes n'étant pas destiné à l'usage d'habitation, il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation offrant un délai de rétractation à l'acquéreur non professionnel d'un immeuble à usage d'habitation.

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

Description - L'acquéreur déclare avoir visité les lieux à sa convenance et dispense le vendeur d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.

Qualité du sol – Absence de remblai - Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a jamais fait l'objet d'un remblai.

CONDITION PARTICULIERE

L'acquéreur déclare que les biens objets des présentes sont destinés à la construction d'un ensemble immobilier à usage d'entrepôt logistique.

Par suite de cette déclaration, les parties déclarent être informées que les dispositions du nouvel article L 115-4 du Code de l'urbanisme n'ont pas vocation à s'appliquer aux présentes.

De convention expresse entre les parties, il sera procédé par les soins du vendeur et à ses frais, à un bornage, préalablement à la signature de l'acte de vente.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le vendeur s'oblige à justifier d'une origine de propriété trentenaire et régulière de l'immeuble sus-désigné et à fournir à cet effet tous titres, pièces et renseignements nécessaires au notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique.

de H

EFFET RELATIF

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Michel LACREUSE, notaire à ROMORANTIN-LANTHENAY, le 21 octobre 2005, publié au service de la publicité foncière de BLOIS 2, le 27 octobre 2005 volume 2005 P numéro 2961.

PRIX DE LA VENTE EVENTUELLE

La vente, si elle se réalise, sera conclue et acceptée moyennant le prix ferme et définitif de DOUZE EUROS (12,00 €) HORS TAXE par mètre carré de surface cadastrale vendue. Etant précisé que les biens à acquérir ont une surface d'environ 17 ha 98 a 32 ca.

Par suite, la vente si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix, taxe sur la valeur ajoutée sur la marge comprise de DEUX MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT MILLE TROIS CENT TRENTE EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX-HUIT CENTIMES (2.580.330,98 €).

Le montant de la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge fourni par le vendeur s'élevant à QUATRE CENT VINGT-DEUX MILLE TROIS CENT QUARANTE-SIX EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX-HUIT CENTIMES (422.346,98 €).

Le prix hors taxe sur la valeur ajoutée sur la marge ressort donc à la somme de DEUX MILLIONS CENT CINQUANTE-SEPT MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-QUATRE EUROS (2.157.984,00 €).

Frais d'acquisition en sus, s'élevant approximativement, à la somme de VINGT-NEUF MILLE CINQ CENTS EUROS (29.500,00 €) compte-tenu de l'engagement de construire qui sera pris par l'acquéreur.

Sans cet engagement, la provision sur frais serait de CENT CINQUANTE-CINQ MILLE CINQ CENTS EUROS (155.500,00 €), calculée selon les taux actuellement en vigueur.

Ce prix sera payable comptant le jour de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

Moyen de paiement - Il est ici précisé qu'en vertu des dispositions de l'article L.112-6.1 du Code monétaire et financier, le notaire est désormais tenu d'exiger que le paiement du prix de vente soit réalisé par virement bancaire à l'exclusion de tout autre moyen de paiement.

CONDITIONS DE LA VENTE

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, en outre, aux conditions suivantes, que l'acquéreur sera tenu d'exécuter :

Garantie d'éviction – Le vendeur ne sera tenu que du seul trouble d'éviction.

Propriété - jouissance - Conformément à l'article 1304-6 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, le transfert de propriété de l'immeuble aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique de vente ;

L'entrée en jouissance s'effectuera le même jour par la prise de possession réelle, le vendeur s'obligeant, pour cette date, à rendre l'immeuble libre de toute location et occupation.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Etant ici précisé que l'acquisition des biens, libres de toute location ou occupation quelconque, de tout droit ou obligation locative, est une condition essentielle et déterminante du consentement de l'acquéreur sans laquelle il ne se serait pas engagé aux présentes.

Préalablement à la signature de l'acte authentique de vente, un état des lieux contradictoire pourra être établi par exploit d'huissier, à la demande de l'acquéreur et aux frais exclusifs de celui-ci, afin de constater que les biens sont libres dans les conditions ci-dessus.

Etat de l'immeuble - L'acquéreur prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit.

De même il devra faire son affaire personnelle des différences de contenance, excéderaient-elles même un vingtième.

Vices cachés - Le vendeur ne sera pas tenu à la garantie des vices apparents ou cachés pouvant affecter le sol ou le sous-sol.

Servitudes - L'acquéreur profitera des servitudes actives et supportera celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, grevant ledit immeuble, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le vendeur.

A ce sujet, aux termes de l'acte reçu par Maître Michel LACREUSE, notaire à ROMORANTIN-LANTHENAY, le 21 octobre 2005, il a été dit sous le paragraphe "RAPPEL DE SERVITUDE" ce qui suit littéralement reproduit :

"A cet égard, le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance L'IMMEUBLE dont partie est présentement vendue, n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter ou résultant de la situation naturelle des lieux ou de la loi, et en outre ce qui suit :

"I - Aux termes du contrat de vente par le Syndicat d'Etudes et d'Aménagement de la zone d'activités intercommunale de Romorantin Lanthénay/Villefranche sur Cher, à la SA MATRA AUTOMOBILE, devenue MATRA MANUFACTURING & SERVICES, reçu par Me LACREUSE notaire soussigné avec la participation de Me Jean POUSTIS notaire sus nommé le 28 juillet 1994, sus énoncé en l'origine de propriété, il a été dit ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

"Aux termes du contrat de vente par Mr et Mme BENOIST-BONDEUX, au Syndicat d'Etudes et d'Aménagement de la zone d'activités intercommunale de Romorantin Lanthénay/Villefranche sur cher, reçu par le notaire soussigné les 27 et 28 novembre 1992, ci-après énoncé en l'origine de propriété, il a été dit ce qui suit ci-après littéralement rapporté sous le titre "servitudes";

"Aux termes d'un acte reçu par Me Gérard BOISSAY, Principal Clerc de Notaire, Gérant de l'étude de Feu Me BOISSAY notaire à ROMORANTIN LANTHENAY le 8 novembre 1976, contenant vente par Mr et Mme PARFAIT-PASQUIER à la SAFER DU CENTRE, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de ROMORANTIN LANTHENAY le 26 novembre 1976, volume 2780 n° 4, il a été dit ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

"Déclarations :

"Les vendeurs déclarent qu'il existe un droit de passage avec tous moyens, sur la parcelle sise à VILLEFRANCHE SUR CHER, cadastrée section AD n° 68, au profit de plusieurs dont les propriétaires des parcelles cadastrées section AD n°s 62, 63, 64, 65 et 66.

" Création de servitudes :

"Les vendeurs créent un droit de passage avec tous moyens sur la parcelle cadastrée section AD n° 174, sur la commune de VILLEFRANCHE SUR CHER, restant leur appartenir au profit des parcelles cadastrées section AD n°s 67, 68, 168, 178, 177, 175 et 175, vendues aux présentes, compris sous les lettres A, B, C, D, du plan annexé aux présentes;

"L'entretien dudit passage se fera à frais communs.

"Aux termes de ce même contrat de vente par Mr et Mme BENOIST-BONDEUX au Syndicat, ci-dessus énoncé,

"Il a été dit ce qui suit ci-après littéralement rapporté, sous le titre "Condition Particulière :

"CONDITION PARTICULIERE :

"Il est précisé que le Syndicat Intercommunal s'engage à effectuer les travaux d'écoulement du drainage de la parcelle AD n° 82, restant appartenir à Mr et Mme BENOIST, et ce, dès la prise de possession d'une partie des terrains de la présente vente

"Observation faite que cette servitude est aujourd'hui sans objet, et est devenue caduque, par suite des diverses acquisitions tant par la Ville de ROMORANTIN LANTHENAY que par le Syndicat d'Etudes et d'Aménagement de la zone d'activités intercommunale de ROMORANTIN LANTHENAY/VILLEFRANCHE SUR CHER;

"De plus, les parcelles sur lesquelles profitait cette servitude ont été vendues par le Syndicat intercommunal de Romorantin/Villefranche à la SA MATRA AUTOMOBILE, aux termes d'un acte reçu par Me LACREUSE notaire soussigné et Me POUSTIS notaire sus nommé le 28 juillet 1994 sus visé.

"II- Aux termes de l'acte de création entre la Société Anonyme CABINET LA SOLOGNE et Monsieur et Madame BENOIST-BONDEUX, et Monsieur LELOUP - RENAULT, reçu par Me BOISSAY notaire à ROMORANTIN et Me LACREUSE notaire soussigné, le 19 août 1977, publié au bureau des hypothèques de ROMORANTIN LANTHENAY le 12 octobre 1977, volume 2880 n° 17, il a été dit ce qui suit ci-après littéralement rapporté sous le titre "Création de servitudes";

"Pour desservir les parcelles cadastrées section AD n°s 76, 80, 79 et 82 appartenant à Mr et Mme BENOIST-BONDEUX, comme il est dit ci-dessus, et la parcelle cadastrée section AD n° 161 appartenant à Monsieur LELOUP, comme il est dit ci-dessus",

"Monsieur REINEAU au nom de la Société Anonyme CABINET LA SOLOGNE, concède à Mr et Mme BENOIST-BONDEUX, et à Monsieur LELOUP, ou à leurs ayants cause et ayants droits, un droit de passage sur la bande roulante de l'allée particulière de la Gaudinière cadastrée section AD n° 81, sur une largeur de quatre mètres environ et à partir du chemin bordant la ligne SNCF, et ce au niveau du passage à niveaux, pour aboutir à la route Départementale n° 922 de Villefranche sur Cher à Romorantin Lanthenay, et ce avec tous véhicules par tous moyens et en tous temps à charge par Monsieur et Madame BENOIST-BONDEUX Et Monsieur LELOUP, ou leurs ayants cause ou ayants droit de participer aux frais normaux d'entretien de ladite allée particulière de la Gaudinière et des fossés bordant l'allée par parts égales entre chaque utilisateur sauf dégradations caractérisées de cette allée par chariot lourd auquel cas les frais de réparations resteraient en tout état de cause à la charge de Monsieur et Madame BENOIST-BONDEUX ou de Monsieur LELOUP ou de leurs substitués qu leur auraient commises. Lequel droit de passage ne devra jamais être encombré"

"Etant ici précisé que l'utilisation par Monsieur et Madame BENOIST- BONDEUX ou leurs ayants causes ou ayants droits, du droit de passage sus énoncé ne pourra s'exercer que pour l'exploitation agricole des parcelles sus énoncées à l'exception de toute autre utilisation et notamment de construction de maison d'habitation".

"D'autre part, Monsieur et Madame BENOIST-BONDEUX sont dès maintenant autorisés à passer sous l'allée faisant l'objet du présent droit de passage de préférence à l'est de la parcelle cadastrée section AD n° 81, et ce en accord à prendre avec le propriétaire de ladite parcelle une canalisation souterraine d'adduction d'eau pour l'irrigation, l'arrosage et le drainage de la parcelle cadastre section AD n° 82, le tout à leurs risques et périls"

"En cas de dégradation de la canalisation, ils devront cependant prendre toutes dispositions utiles pour que le passage de ladite canalisation ne puisse nuire à l'utilisation normale du chemin"

"Les travaux de la tranchée de la canalisation d'eau et de remise en état de l'allée et des fossés seront supportés exclusivement par Mr et Mme BENOIST-BONDEUX ou leurs successeurs".

"Il est confirmé que le droit de passage permet tant à Mr et Mme BENOIST-BONDEUX d'accéder de la parcelle cadastrée section AD n° 80, à la parcelle cadastrée section AD n°82, leur appartenant, et réciproquement est situé à l'extrémité couchant de la parcelle cadastrée section AD n° 81 et s'exerce en travers de ladite parcelle sur une même bande roulante de quatre mètres",

"L'utilisation de ce passage traversant l'allée de la Gaudinière (ladite allée desservant plusieurs propriétés), se fera aux risques et périls de Monsieur et Madame BENOIST-BONDEUX ou de leurs ayants cause ou ayants droits. Les utilisateurs devront marquer le STOP et s'assurer que le passage est libre avant de traverser".

"Monsieur et Madame BENOIST-BONDEUX et Monsieur LELOUP utilisateurs de l'allée particulière de la Gaudinière auront le droit d'apposer à leurs frais une pancarte indicatrice sur ladite allée en bordure de la route de Villefranche à Romorantin";

"De son côté, Monsieur REINEAU se réserve pour lui et ses ayants droits et ayants cause, la faculté de poser à ses frais une barrière ou une chaîne à l'entrée de l'allée particulière de la Gaudinière, côté route de Villefranche sur Cher à Romorantin (route départementale n° 922);

"Auquel cas, une clef serait remise à chaque utilisateur à charge par ce dernier de prendre toutes les précautions nécessaires quant à l'utilisation de la barrière ou de la chaîne";

"En cas de défaillance par Mr et Mme BENOIST-BONDEUX ou par Monsieur LELOUP, ou leurs ayants cause ou ayants droit pour assurer les frais d'entretien de l'allée particulière de la Gaudinière, comme en cas de contestation le litige serait soumis à l'arbitrage de Monsieur DASPET, Géomètre Expert à Romorantin Lanthenay, à défaut d'un autre géomètre expert qui statuerait en dernier ressort à la requête de Monsieur Jacques REINEAU ès qualités ou ses ayants cause et ayants droit; Pour tout utilisateur du droit de passage ci-dessus, la vitesse sur cette allée sera limité à trente kilomètres heures";

"Fonds dominant : section AD n°s 76, 80, 79, et 82, et section AD n° 161"

"Fonds servant : section AD n° 81",

Le vendeur déclare que :

- La parcelle sise à VILLEFRANCHE SUR CHER, cadastrée section AD n° 68, est désormais cadastrée section AD numéros 261 et 262,
- Que les parcelles sises à VILLEFRANCHE SUR CHER cadastrées section AD numéros 62, 63, 64, 65 et 66, sont désormais cadastrées section AD numéros 300 à 304.
- Par suite le droit de passage avec tous moyens, sur la parcelle sise à VILLEFRANCHE SUR CHER, cadastrée section AD n° 68, au profit de plusieurs dont les propriétaires des parcelles cadastrées section AD n°s 62, 63, 64, 65 et 66 ne concerne pas les biens objets des présentes.

Il déclare également :

- Que la parcelle anciennement cadastrée section AD numéro 174, fonds servant, a été divisée en trois parcelles cadastrées section AD numéros 269 (appartenant à la société HORIZON ROMORANTIN), 270 (appartenant à la société HORIZON ROMORANTIN) et **271 (appartenant au vendeur et vendu aux présentes).**
- Que la parcelle anciennement cadastrée section AD numéro 67 a été divisée en trois parcelles cadastrées section AD numéros 258 (appartenant à la société HORIZON ROMORANTIN), 259 (appartenant à la société HORIZON ROMORANTIN), et 260 (appartenant au vendeur, non vendu aux présentes),

Handwritten initials or signature in blue ink at the bottom right corner.

10

- Que la parcelle anciennement cadastrée section AD numéro 68 a été divisée en deux parcelles cadastrées section AD numéros 261 (appartenant à la société HORIZON ROMORANTIN), et 262 (appartenant à la société HORIZON ROMORANTIN),

- Que la parcelle anciennement cadastrée section AD numéro 168 a été divisée en trois parcelles cadastrées section AD numéros 263 (appartenant à la société HORIZON ROMORANTIN), 264 (appartenant à la société HORIZON ROMORANTIN) **et 265 (appartenant au vendeur, vendu aux présentes),**

- Que la parcelle anciennement cadastrée section AD numéro 178 a été divisée en trois parcelles cadastrées section AD numéros 276 (appartenant à la société HORIZON ROMORANTIN), 277 (appartenant à la société HORIZON ROMORANTIN) **et 278 (appartenant au vendeur, vendu aux présentes),**

- Que la parcelle anciennement cadastrée section AD numéro 177 a été divisée en deux parcelles cadastrées section AD numéros 274 (appartenant à la société HORIZON ROMORANTIN), et 275 (appartenant au vendeur, vendu aux présentes),

- Que la parcelle anciennement cadastrée section AD numéro 175 a été divisée en deux parcelles cadastrées section AD numéros 272 (appartenant à la société HORIZON ROMORANTIN) **et 273 (appartenant au vendeur, vendu aux présentes),**

- Que la servitude de passage sur la parcelle anciennement cadastrée section AD numéro AD 174, est aujourd'hui sans objet. Par suite, à titre de condition essentielle et déterminante des présentes, il sera procédé préalablement à la réalisation des présentes à l'annulation de cette servitude.

Enfin il déclare que :

- La parcelle anciennement cadastrée section AD numéro 81 a été divisée en deux parcelles cadastrées section AD numéro 217 (réunie au domaine public) et AD numéro 218 qui permet l'accès des biens vendus à la voirie.

Impôts et autres charges - L'acquéreur paiera, à compter de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et charges de toute nature, assis ou à asseoir sur ledit immeuble ;

A ce sujet, il est ici précisé que le prorata de la taxe foncière sera réglé par l'acquéreur au jour de la réitération des présentes, par acte authentique à titre forfaitaire et définitif au vu du dernier avis émis.

Frais - Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge de l'acquéreur.

L'acquéreur versera dans les DIX JOURS, à titre de provision sur frais, la somme de DEUX CENT CINQUANTE EUROS (250,00 €).

Il autorise d'ores et déjà le notaire rédacteur des présentes à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes, sans même attendre la réalisation de la condition suspensive d'obtention par lui de son financement.

Cette somme viendra en compte sur les frais, en cas de réitération des présentes par acte authentique.

En cas de non réitération des présentes par fait, négligence ou défaillance de l'acquéreur, et ce, quel que soit le motif, ladite somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire susnommé en rémunération de la rédaction des présentes ainsi que des débours qui ont pu être engagés au titre des demandes de pièces.

h
dc

Etat des servitudes "risques" et pollution en application des articles L.125-5 et suivants du Code de l'environnement - ROMORANTIN-LANTHENAY Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, il est ici précisé que l'immeuble est situé dans une commune :

- couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé.
- non-couverte par un plan de prévention des risques miniers.
- non-couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé.
- de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.
- à potentiel radon en zone 1 définie par voie réglementaire.

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département du Loiret-Cher le 8 février 2006 sous le numéro 2006-39-94.

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

L'acquéreur reconnaît avoir été informé, tant par le notaire soussigné que connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation de l'immeuble et spécialement en ce qui concerne le respect pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, des règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Il reconnaît également avoir parfaitement conscience que les cartes éventuellement annexées ne permettent pas une identification précise et systématique de l'immeuble vendu et que leur interprétation comporte nécessairement des limites.

Etat des servitudes "risques" et pollution en application des articles L.125-5 et suivants du Code de l'environnement - VILLEFRANCHE SUR CHER -Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, il est ici précisé que l'immeuble est situé dans une commune :

- couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé.
- non-couverte par un plan de prévention des risques miniers.
- non-couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé.
- de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.
- à potentiel radon en zone 1 définie par voie réglementaire.

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département du Loiret-Cher le 8 février 2006 sous le numéro 2006-39-94.

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

L'acquéreur reconnaît avoir été informé, tant par le notaire soussigné que connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation de l'immeuble et spécialement en ce qui concerne le respect pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, des règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Il reconnaît également avoir parfaitement conscience que les cartes éventuellement annexées ne permettent pas une identification précise et systématique de l'immeuble vendu et que leur interprétation comporte nécessairement des limites.

Situation de la commune au regard du retrait - gonflement d'argile - Au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du Département, il résulte que l'immeuble est concerné par la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de Loir-et-Cher, établie par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

Cette cartographie est demeurée ci-annexée.

Un guide de recommandations destiné à prévenir dans l'habitation individuelle des désordres consécutifs à la réalisation de l'aléa est disponible en mairie où l'acquéreur pourra en prendre connaissance.

Installations classées - Article L.514-20 du Code de l'environnement - Le propriétaire déclare qu'en application des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement, et à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a fait l'objet d'aucune exploitation classée soumise à autorisation ou enregistrement.

A ce sujet et à titre d'information complémentaire, est ici littéralement reproduit l'article L.514-20 du Code de l'environnement :

"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 la 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."

Le propriétaire, qui reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions exposées ci-dessus, déclare que le terrain objet des présentes n'a jamais supporté une telle exploitation soumise à déclaration ou autorisation préfectorale. Il ajoute en outre n'avoir pas eu connaissance de traces de pollution dans le sous-sol du bien objet des présentes.

Le propriétaire déclare, en outre, qu'à sa connaissance :

- l'activité éventuellement exercée n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L.514-20 susvisé ;
- le terrain n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation classée ;
- il n'a jamais été déposé, enfoui, ni utilisé sur le terrain des déchets ou substances quelconques pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement (tels que l'amiante, polychlorobiphényles par exemple) ;

V
x

- il n'a lui-même jamais exercé dans les lieux d'activités pouvant entraîner des dangers de cette nature ou de nature radioactive.

Information complémentaire relative à la pollution des sols - A toutes fins utiles, le Notaire soussigné a également informé les parties des dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'environnement ci-après littéralement reproduit :

"Sans préjudice de l'article L.514-20 et de l'article L.125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur 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 de l'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 la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur 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.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article."

A cet égard, le vendeur déclare, savoir :

- qu'il n'a jamais personnellement utilisé les biens pour l'exploitation d'activités soumises à autorisation ou déclaration au sens de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 et des textes pris pour son application, et notamment de la nomenclature des installations classées fixée par le décret n°53-578 du 20 mai 1953 et les textes subséquents l'ayant modifié.
- qu'à sa connaissance, pour lui-même et ses occupants, il n'a pas été sollicité d'autorisation ou d'enregistrement.
- qu'il n'a jamais exploité personnellement ledit bien au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.
- qu'il n'a pas connaissance d'incident ou d'accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article L 211-5 du Code de l'environnement,
- ne pas connaître de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L 541-3 du Code de l'environnement.
- qu'il n'est informé d'aucun danger ou inconvénient affectant les biens en cause au titre dudit article L 514-20 du Code de l'Environnement.
- qu'il n'existe dans les biens aucun transformateur à pyralène.
- qu'il n'est exercé dans les biens aucune activité inscrite à la nomenclature des installations classées, fixée par le décret n° 53-578 du 20 mai 1953 et les textes subséquents.

S'il se révèle que les lieux dont il s'agit figurent sur la liste des installations classées, le vendeur fera son affaire, à ses frais, de les faire sortir de ce répertoire et de les remettre en état au sens des dispositions de l'article L 512-17 du Code de l'Environnement, préalablement à la signature de l'acte authentique de vente.

Consultation de bases de données environnementales

A ce sujet, il résulte des informations, connues à ce jour, émanant des sites GEORISQUES, BASIAS et BASOL permettant de déterminer les sites susceptibles d'entraîner un risque de pollution, dont une copie est demeurée ci-annexée qu'il existe sur la commune dans laquelle est situé l'immeuble, des installations soumises à autorisation ou à enregistrement, au titre de l'article L.514-20 du Code de l'environnement.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes conventions sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

1°- Dans l'intérêt de l'acquéreur :

a) Que les dispositions d'urbanisme et les servitudes d'utilité publique résultant soit d'un certificat d'urbanisme soit d'une note d'urbanisme, soit encore d'un certificat d'alignement ou de tout autre document d'urbanisme ne portent pas atteinte à l'intégrité de l'immeuble vendu, n'en déprécient pas la valeur, ne mettent pas en cause à plus ou moins long terme, même partiellement, le droit de propriété et de jouissance de l'acquéreur ou ne le rendent pas impropre à la destination que l'acquéreur envisage de donner à l'immeuble, à savoir : **Construction d'un immeuble à usage d'entrepôt** .

b) Que les droits de préemption dont l'immeuble objet des présentes peut faire l'objet, ne soient pas exercés par leurs titulaires respectifs.

En cas d'exercice du droit de préemption sur tout ou partie dudit immeuble, la présente convention sera considérée comme caduque, sans indemnité de part ni d'autre.

Il est convenu entre les parties que la saisie, par un titulaire de droit de préemption, d'une juridiction aux fins de modification des conditions de la vente sera considérée comme entraînant la non-réalisation de la condition suspensive, au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption ;

c) Que les droits de préemption dont l'immeuble peut faire l'objet ne soient pas exercés par leurs titulaires respectifs et spécialement par la S.A.F.E.R.

d) Que les titres de propriété antérieurs ne révèlent aucune servitude susceptible de nuire au droit de propriété ou de jouissance de l'acquéreur ;

e) Que le vendeur justifie d'une origine de propriété trentenaire et régulière. Cette justification devant comporter la remise :

- de l'intégralité des titres de propriété accompagnés de leurs annexes sur une période trentenaire,

- de l'état hypothécaire justifiant une origine de propriété régulière et incommutable au moins trentenaire remontant à un titre translatif.

f) Que les états délivrés en vue de la réalisation de la vente ne révèlent pas d'obstacle à celle-ci ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital et intérêts et accessoires, ne pourrait être remboursé à l'aide du prix de vente.

g) Que les biens soient libres de toute location ou occupation.

Ces conditions suspensives sont stipulées dans l'intérêt exclusif de l'acquéreur. En conséquence, en cas de non-réalisation d'une seule d'entre elles, au jour fixé pour la réalisation de l'acte authentique de vente, il aura seul qualité pour s'en prévaloir et, s'il le désire, se trouver délié de tout engagement. Dans cette hypothèse, la présente convention sera considérée comme nulle et non avenue, sans indemnité de part ni d'autre, et la somme versée lui sera restituée purement et simplement.

h) De l'obtention d'un permis de construire devenu définitif, purgé de tout recours et de tout retrait :

* Règles générales : La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par l'acquéreur d'un permis de construire purgé de tous recours et retrait au plus tard le 31 mars 2021 pour la réalisation sur le bien de l'opération suivante :

Construction d'un immeuble à usage d'entrepôt d'environ 100.000,00 m² de surface de plancher.

Il est précisé que l'acquéreur devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, déposer un dossier complet de demande de permis de construire valant permis de démolir au plus tard le 30 novembre 2019 et justifier auprès du vendeur de ce dépôt au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

Dans le cas où ce récépissé révélerait un dossier incomplet, l'acquéreur s'oblige à fournir à l'administration compétente les pièces manquantes à la complétude du dossier dans le délai de huit jours dudit récépissé et à en justifier au vendeur dans le même délai.

L'acquéreur s'engage à fournir à première demande du vendeur l'ensemble des justificatifs.

A défaut, le vendeur aura la faculté de mettre l'acquéreur en demeure de lui justifier, sous DIX JOURS de la complétude du dossier de demande de permis, par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire au domicile élu par l'acquéreur.

Passé ce délai, sans que l'acquéreur n'ait apporté les justificatifs requis, la présente condition sera considérée défaillie par défaillance de l'acquéreur, comme caduque dans son intégralité, sous réserve des dispositions ci-après et ce, si bon semble au vendeur.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour l'acquéreur de déposer à ses frais la demande de permis de construire valant permis de démolir conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

**** Mise en œuvre :**

Dans la mesure d'un dépôt de la demande dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, le permis sera considéré comme accordé et la condition réalisée dans la mesure où l'opération envisagée entre dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme).

L'obtention d'un permis tacite obligera l'acquéreur à faire procéder à son affichage tel qu'indiqué ci-dessous.

- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, l'acquéreur s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du vendeur, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. L'acquéreur devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.

- Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

Si une démolition préalable étant nécessaire à la réalisation de l'opération de construction, la demande du permis portera donc à la fois sur la démolition et la construction.

Le permis de construire autorisera la démolition.

***** Affichage du permis de construire :**

L'affichage sur le terrain du permis de construire est assuré par les soins de l'acquéreur du permis sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

Le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale de l'acquéreur, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro et la date d'affichage en mairie du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel.
- Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus.
- Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.
- Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

h) De l'obtention de l'autorisation préfectorale d'exploitation :

Les présentes sont consenties et acceptées sous la condition suspensive de l'obtention d'une autorisation préfectorale devenue définitive pour exploiter une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).

L'activité exercée entrera dans les rubriques numéros 1510, 1530, 1532, 2662, 2663, 2925, 2910 de la nomenclature.

L'acquéreur devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, constituer et déposer un dossier complet au plus tard le 30 novembre 2019

Cette autorisation sera requise et délivrée à la société CATELLA FRANCE, acquéreur aux présentes.

Etant donné les délais d'instruction par la préfecture et l'intervention du Conseil de l'Environnement et des Risques sanitaires et technologiques (CODERST), l'autorisation devra être obtenue au plus tard le 31 décembre 2020

Le vendeur autorise d'ores et déjà l'acquéreur à faire toute démarche auprès de toute administration en vue de l'obtention de ladite autorisation.

L'acquéreur devra informer le vendeur des démarches entreprises, à première demande de sa part.

i) Absence de pollution - Etude de sol :

Les présentes sont soumises à la condition suspensive de la réalisation aux frais de l'acquéreur de rapports de sondages et d'analyses du sol et du sous-sol portant sur la totalité de l'assiette foncière du projet, et le cas échéant de la nappe phréatique, qui ne mettent pas en évidence la présence.

- de pollution de quelque nature que ce soit notamment susceptible de porter atteinte aux intérêts visés par l'article L 511-I du Code de l'environnement ou entraînant un empêchement quelconque à la mise en décharge des terres à excaver dans une Installation de Stockage de Déchets Inertes (par abréviation ISDI) ou moins contraignante.

Handwritten initials 'LH' and a signature 'de' in blue ink at the bottom right corner.

- de sujétions particulières du sol et du sous-sol nécessitant notamment pour l'édification de l'ensemble immobilier projeté, des travaux confortatifs ou des prescriptions techniques inhabituelles, telles que des fondations spéciales (pieux, puits, radiers, fondations dont l'assise excèdera un mètre de profondeur sous le dallage du dernier sous-sol etc...), le comblement ou la confortation de cavités souterraines, ou encore des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage, dévoiement des eaux souterraines, ...) ni de sujétions techniques de type comblement de sol ou parois moulées, dont le coût rendrait la réalisation de la construction plus onéreuse qu'en l'absence de telles sujétions.

A cet effet, le vendeur autorise l'acquéreur, s'il le souhaite, à réaliser une étude de pollution et/ou géotechnique comprenant notamment des sondages de sol.

L'accès au bien, pour la réalisation de cette étude, pourra se faire, à des jours et heures ouvrables, après avoir informé le vendeur. L'acquéreur devra remettre en l'état le bien dans l'hypothèse où l'acte authentique de vente ne serait pas régularisé.

Le vendeur s'engage à permettre l'accès au bien afin d'y réaliser toute étude ou sondage nécessaire et libérer de tout objet éventuellement entreposé sur le bien.

L'acquéreur déclare qu'il réalisera ces études et remettra copie des rapports au vendeur dans un délai de trois (3) mois à compter de la régularisation des présentes, soit au plus tard le 31 octobre 2019

Dans l'hypothèse où l'étude révélerait des pollutions ou sujétions particulières, ce dont l'acquéreur informera le vendeur, les parties s'engagent à se rapprocher pour étudier les incidences sur la présente convention. A défaut d'entente entre les parties sur de nouvelles modalités du présent compromis dans un délai de DEUX (2) mois à compter de l'information donnée par l'acquéreur au vendeur, l'acquéreur pourra se prévaloir de ladite condition suspensive, et le présent compromis sera caduc sans indemnité de part et d'autre.

j) Archéologie

Les présentes sont soumises à la condition suspensive de la renonciation par le Préfet de région du lieu de situation de l'immeuble, à édicter la réalisation d'un diagnostic archéologique ou de fouilles ou une des prescriptions immédiates de conserver tout ou partie du site ou de modifier la consistance du projet de l'acquéreur.

Pour l'application de cette condition, il est convenu entre les parties ce qui suit :

- que l'acquéreur devra saisir le Préfet de région, afin qu'il examine si le projet de construction est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.
- que la renonciation du Préfet de région pourra être expresse ou tacite, conformément à l'article 11 du Décret numéro 2004-490 du 3 Juin 2004.
- que cette renonciation devra avoir été obtenue au plus tard deux mois à compter du dépôt de la demande.

D'une façon générale cette condition suspensive devra être réalisée au plus tard à la date de l'obtention du permis de construire.

k) Loi sur l'eau

Les présentes sont soumises à la condition suspensive que les constructions projetées par l'acquéreur ne soient pas concernées par des prescriptions au titre de la loi sur l'eau conformément aux dispositions de l'article L 214-1 du Code l'environnement

Etude d'impact environnemental, dossier loi sur l'eau et enquête publique environnementale

En cas de mise en place par l'autorité administrative d'une procédure de concertation préalable dans le cadre d'une étude d'impact et/ou de prescriptions découlant de l'application de la Loi sur l'eau, le délai de dépôt de la demande de permis de construire sera prorogé de la durée de ces procédures afin de permettre au **BENEFICIAIRE** de joindre à sa demande de permis de construire les bilans de concertation.

Dans ce cas, l'ensemble des délais convenus aux termes des présentes seront prorogés de la durée nécessaire à la mise en place de ces procédures. A cet effet, les Parties se rapprocheront afin de convenir d'un avenant aux présentes, ledit avenant ayant pour but de constater la prorogation des délais convenus aux termes des présentes.

Dans cette hypothèse, les présentes sont conclues sous la condition suspensive de l'obtention par le **BENEFICIAIRE** :

(i) d'un avis favorable de l'autorité administrative compétente en matière d'environnement sur l'étude d'impact environnemental prescrite par les articles L.122-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Le **BENEFICIAIRE** s'engage à constituer ce dossier conformément aux dispositions des articles R.122-1 et suivants du Code de l'Environnement, puis à le déposer auprès de l'autorité administrative compétente, le tout à ses frais.

Le **BENEFICIAIRE** s'oblige à communiquer à l'autorité administrative compétente les pièces et renseignements complémentaires qui lui seraient réclamées dans le cadre de l'instruction de l'étude d'impact, et ce dans les meilleurs délais.

L'étude d'impact environnemental devra être réalisée conformément au Projet de Construction.

(ii) d'une autorisation de l'autorité administrative compétente à la suite du dépôt du dossier de loi sur l'eau, conformément aux articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Le **BENEFICIAIRE** s'engage à constituer ce dossier conformément aux dispositions des articles R.214-1 et suivants du Code de l'Environnement, puis à le déposer auprès de l'autorité administrative compétente, le tout à ses frais.

Le **BENEFICIAIRE** s'oblige à communiquer à l'autorité administrative compétente les pièces et renseignements complémentaires qui lui seraient réclamées dans le cadre de l'instruction de l'étude d'impact, et ce dans les meilleurs délais.

Le dossier "Loi sur l'eau" sera réalisée conformément au Projet de Construction.

(iii) d'un avis favorable du commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique environnementale prescrite par les articles L.123-1 et suivants du Code de l'Environnement.

2°- Dans l'intérêt du vendeur :

La perfection de la vente et le transfert de propriété sont subordonnés à la signature de l'acte authentique, avec le paiement du prix et des frais.

lh

de

TABLEAU RECAPITULATIF DU FINANCEMENT DE L'ACQUISITION	
COUT TOTAL D'ACQUISITION	
Prix de vente	2.580.330,98 €
Provision sur frais d'acte de vente	29.500,00 €
Montant total de l'acquisition	2.609.830,98 €
FINANCEMENT	
Deniers empruntés	00,00 €
Deniers personnels ou assimilés	2.609.830,98 €
Total égal au montant de la somme à financer	2.609.830,98 €

(*) A ce sujet il est précisé que le montant des frais du ou des prêts ne pourra être déterminé qu'en fonction du type de prêt et des garanties exigées par la banque.

AUTORISATIONS ET POUVOIRS DONNES AU BENEFICIAIRE

Le vendeur autorise l'acquéreur à effectuer toutes démarches auprès de toutes administrations dans le cadre du projet de construction, en vue d'obtenir toutes autorisations (notamment permis de construire, autorisation d'exploitation, installation classée pour la protection de l'environnement, établissement recevant du public, certificat d'urbanisme, ou autres...) et à procéder à tout affichage réglementaire à ce titre, mais à ses frais exclusifs, et pour son seul profit ou sa seule perte.

L'acquéreur pourra également mettre en place sur les biens un affichage commercial ou d'information.

L'acquéreur est également autorisé à se rendre sur les biens, avec ses architectes et entrepreneurs le cas échéant, en vue de procéder, à ses frais, à l'établissement de tous plans, relevés, diagnostics ou contrôles environnementaux par sondages et prélèvements, nécessaires à la réalisation des charges et conditions prévues aux présentes et de son projet de construction.

En outre, l'acquéreur pourra autoriser tous services compétents en matière d'archéologie préventive à l'effet de pénétrer sur les biens pour y effectuer tout diagnostic ou campagne de fouilles qui serait prescrits, aux frais de l'acquéreur.

La venue et les activités de toute personne intervenant pour le compte de l'acquéreur le seront sous l'entière responsabilité de ce dernier.

A défaut de signature de l'acte de vente, l'acquéreur s'oblige à remettre immédiatement en état le terrain assiette des biens immobiliers, sur lequel aurait été pratiqué tous sondages, relevés, fouilles ou autres analyses, à ses frais.

ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

De convention expresse arrêtée entre les parties dès avant ce jour, et contrairement aux usages les mieux établis et aux conseils donnés aux parties, il n'est et ne sera pas versé de dépôt de garantie.

Il est rappelé en tant que de besoin que le dépôt de garantie a vocation à assurer au vendeur une garantie de solvabilité tant pour la réalisation des présentes que pour l'application de la clause pénale en cas de leur non réalisation par la faute de l'acquéreur.

CLAUSE PENALE

Au cas où l'une quelconque des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie à titre de pénalité conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil (anciens articles 1152 et 1226), une somme de DEUX CENT CINQUANTE-HUIT MILLE TRENTE-TROIS EUROS (258.033,00 €)

Le tout, sans que cette stipulation puisse nuire en aucune façon au droit de la partie non défaillante de poursuivre judiciairement la réalisation de la vente et de réclamer tous autres dommages-intérêts auxquels elle pourrait prétendre.

ABSENCE DE NEGOCIATION

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

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

RESILIATION AMIABLE

Si, par suite d'un accord amiable, les parties convenaient de résilier purement et simplement le présent acte, il sera dû en tout état de cause au notaire susnommé à raison des conseils, des démarches et des formalités effectuées, des honoraires d'un montant de CINQ CENTS EUROS (500,00 €) taxe à la valeur ajoutée incluse, outre le remboursement des débours exposés pour la demande des pièces administratives. Il en sera de même en cas d'exercice d'un droit de préemption par son titulaire.

MANDAT

Les parties mandatent expressément le ou lesdits notaires susnommés à l'effet de requérir l'ensemble des pièces et documents, et procéder à toutes notifications utiles et nécessaires à la réalisation de l'acte de vente, notamment aux titulaires de tout droit de préemption.

REALISATION

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Magali MONCHAUSSE, Notaire à ROMORANTIN LANTHENAY, rédacteur des présentes, avec la participation de la Société Civile Professionnelle « HAUSSMANN NOTAIRES », titulaire d'un Office Notarial à PARIS 8^{ème}, 140 boulevard Haussmann, choisies d'un commun accord entre les parties, dans le délai maximum d'un mois à compter de la réalisation de la dernière des conditions suspensives, sous réserve de l'obtention de tous les documents nécessaires à la rédaction de l'acte.

La signature dudit acte devra intervenir au plus tard le 30 avril 2021

Prorogation automatique en cas de défaut de pièces nécessaires à la signature de l'acte authentique de vente.

Au cas où le notaire rédacteur ne serait pas en possession de toutes les pièces administratives nécessaires à la rédaction de l'acte authentique de vente, ce délai sera prorogé de huit jours après l'obtention de la dernière desdites pièces.

Prorogation automatique pour les besoins de purge du délai de recours, de déféré préfectoral et de retrait sur le permis de construire et l'autorisation ICPE obtenu par l'acquéreur.

Si, à la date du 30 avril 2021, les délais de recours et/ou de déféré préfectoral et/ou de retrait n'étaient pas totalement expirés pour l'appréciation du caractère définitif du permis de construire et de l'autorisation ICPE obtenus par l'acquéreur, ce délai de réalisation serait de plein droit prorogé jusqu'à la date d'expiration du plus tardif des délais de recours, de déféré et de retrait.

Prorogation automatique en cas de recours, de déféré préfectoral et/ou de retrait sur le permis de construire obtenu par l'acquéreur

Si, à la date du 30 avril 2021 un recours était intenté à l'encontre du permis de construire et de l'autorisation ICPE alors obtenus par l'acquéreur, ce délai de réalisation serait de plein droit prorogé de quatre (4) mois à compter de la date de notification à l'acquéreur dudit recours pour permettre à celui-ci d'apprécier la teneur du recours et ses conséquences prévisibles sur la possibilité de réaliser effectivement l'opération.

Il en sera de même en cas de déféré préfectoral ou de retrait.

A l'issue de cette période de quatre (4) mois, et quelle que soit la situation du recours contre le permis ou l'autorisation ICPE, le vendeur pourra mettre en demeure l'acquéreur de réaliser, dans les quinze (15) jours de la réception de la mise en demeure, l'acquisition dans les conditions prévues aux présentes, ou de renoncer définitivement au bénéfice du compromis de vente en considération de la défaillance de la condition suspensive liée au caractère définitif du permis.

L'acquéreur devra faire connaître au vendeur sa décision d'acquiescer ou de ne pas acquiescer, au plus tard le quinzième jour suivant la date de première présentation de la lettre recommandée ci-dessus visée. Pour le cas où l'acquéreur n'aurait pas fait connaître sa décision dans le délai ci-dessus, le présent compromis de vente deviendra caduc, sans indemnité de part ni d'autre.

Etant précisé qu'en toute hypothèse, l'acquéreur resterait personnellement responsable de toutes les taxes fiscales ou parafiscales qui pourraient être rendues exigibles du seul fait de la délivrance du permis de construire, que la vente se réalise ou non.

En tout état de cause, la durée de validité du compromis de vente ne pourra être prorogée au-delà de la date du 31 décembre 2021 le vendeur considérant cette date comme impérative et comme un élément substantiel de son engagement.

MODE DE REALISATION - CARENCE

Dans le cas où l'acte ne serait pas signé dans le délai du compromis éventuellement prorogé comme ci-dessus mentionné, la partie la plus diligente mettra l'autre partie en demeure par acte extrajudiciaire d'avoir à comparaître, à l'effet de signer l'acte, au plus tôt cinq (5) Jours Ouvrés après ladite sommation, en l'étude du notaire chargé de rédiger l'acte authentique.

A la date indiquée dans la sommation, il sera procédé :

- soit à la signature de l'acte, avec paiement de la partie du prix de vente exigible le jour de la signature dudit acte, au notaire chargé de le rédiger,
- soit à l'établissement d'un procès-verbal par le notaire en charge de la rédaction de l'acte de vente, dans les termes duquel il sera constaté la réalisation des conditions suspensives ou la renonciation de l'acquéreur au bénéfice des conditions suspensives et le défaut du vendeur ou de l'acquéreur ou l'expiration du délai du compromis.

a) Au cas de défaut du vendeur, l'acquéreur pourra à son choix dans le procès-verbal :

(i) soit faire part de son intention de poursuivre la réalisation de la vente des biens pour laquelle il aura été constaté la réalisation des conditions suspensives ou la renonciation de l'acquéreur dans le délai du compromis, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation.

La carence du vendeur ne saurait entraîner aucun transfert de propriété de la part de ce dernier sur les biens, ce transfert ne devant résulter que de la signature de l'acte constatant le paiement du prix de vente selon les modalités ci-après convenues ou d'une décision judiciaire devenue définitive.

Si l'acquéreur fait part dans ledit procès-verbal, de son intention de poursuivre la réalisation de la vente des biens, il devra verser en la comptabilité de Me Magali MONCHAUSSE, par virement bancaire, pour le jour de la signature dudit procès-verbal, la somme nécessaire au paiement de la partie du prix de vente exigible le jour de la signature dudit acte,

(ii) soit encore :

(α) faire constater que la vente des biens, pour laquelle il aura été constaté la réalisation des conditions suspensives ou la renonciation de l'acquéreur dans le délai du compromis, n'est pas réalisée ; cette constatation résultant du défaut prononcé contre le vendeur dans le procès-verbal, et

(β) déclarer sa volonté de considérer le compromis comme résolu de plein droit ; de l'acquéreur reprenant alors purement et simplement sa liberté. Dans ce cas, le vendeur sera redevable de l'acquéreur d'une somme égale au montant de l'acompte et ce, à titre de clause pénale.

b) Au cas de défaut de l'acquéreur, et sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ou de la renonciation de l'acquéreur, le vendeur pourra à son choix, dans le procès-verbal :

(i) soit faire part de son intention de poursuivre la réalisation de la vente des biens pour laquelle il aura été constaté la réalisation des conditions suspensives ou la renonciation de l'acquéreur dans le délai du compromis indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation.

(ii) soit encore :

(α) faire constater que la vente des biens, pour laquelle il aura été établi que la réalisation des conditions suspensives dans le délai du compromis, n'est pas réalisée, et

(β) déclarer sa volonté de considérer le compromis comme résolu de plein droit ; le vendeur reprenant alors purement et simplement sa liberté. Dans ce cas, l'acompte demeurera définitivement acquis au vendeur.

k n

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation - Taxe sur la valeur ajoutée - Pour la perception des droits de mutation à titre onéreux, les parties déclarent que le vendeur est assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

Elles déclarent également que l'immeuble doit être considéré comme un terrain à bâtir au sens de l'article 257 I 2 1° du Code général des impôts.

Pour l'information des parties, il est ici précisé que sont définis comme terrains à bâtir par l'article 257 I 2 1° susvisé, les terrains sur lesquels des constructions peuvent être autorisées en application d'un plan local d'urbanisme, d'un autre document d'urbanisme en tenant lieu, d'une carte communale ou articles L.111-3 et suivants du Code de l'urbanisme ;

En conséquence, et conformément aux dispositions du même article, **la présente mutation entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée** sur la marge exprimé conformément à l'article 268 du Code général des impôts.

A cet égard, il est ici précisé que la marge taxable correspond à la différence entre le prix de vente hors taxes, charges augmentatives comprises le cas échéant, et le prix de revient, soit :

Prix hors taxe :2.157.984,00 €
Charges augmentatives : + 00,00 €
Prix de revient : - 46.249,10 €

Marge taxable : = 2.111.734,90 €

Taxe à la valeur ajoutée sur la marge due par le vendeur :

2.111.734,90 € * 20 % =422.346,98 €

Le vendeur déclare, en outre, que les affaires qu'il réalise sont déclarées sur imprimé CA-3 à la recette des impôts de ROMORANTIN-LANTHENAY.

Références du dossier de TVA de la COMMUNE DE ROMORANTIN-LANTHENAY ouvert aux services des impôts et exclusivement réservé à la vente de ces terrains :

Dossier n°214101

Numéro de TVA intra communautaire : FR62214101941.

Base d'imposition - Pour le calcul de la contribution de sécurité immobilière, il est ici précisé que la base d'imposition s'élève à la somme de DEUX MILLIONS CENT CINQUANTE-SEPT MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-QUATRE EUROS (2.157.984,00 €), correspondant au prix hors taxes.

Taxation - Concernant la taxe de publicité foncière, l'acquéreur déclare :

- qu'il est une personne assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens des dispositions de l'article 256 A du Code Général des Impôts,

- qu'il s'engagera aux termes de l'acte de vente, conformément aux dispositions de l'article 1594-O G-A I du Code Général des Impôts, à effectuer dans le délai de quatre (4) ans à compter de la vente, sauf prorogation valablement obtenue, les travaux nécessaires à l'édification du programme de construction projeté, de sorte que ladite mutation se trouvera exonérée de taxe de publicité foncière et sera soumise au seul droit fixe d'enregistrement de cent vingt-cinq euros (125 €).

Par suite, la vente, si elle se réalise, se trouvera corrélativement dispensée de tout droit d'enregistrement proportionnel et de toute taxe de publicité foncière.

L'acquéreur se réserve toutefois la faculté de placer l'acquisition, si la vente promise se réalise, sous tout autre régime fiscal de son choix.

Impôt sur la plus-value - Le représentant susnommé du vendeur déclare que la personne morale qu'il représente ne relève pas des articles 8 à 8 ter du Code général des impôts, et qu'en conséquence, la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de l'article 150 U du même code.

Taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts - La taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible n'est pas due, le cédant ne relevant pas du régime d'imposition des plus-values des particuliers.

Taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts - Le terrain ayant fait l'objet d'un classement en zone constructible antérieur au 14 janvier 2010, la taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts n'est pas exigible.

OBLIGATIONS DU VENDEUR

Le vendeur oblige par les présentes,

Il s'interdit, à compter d'aujourd'hui, tout acte susceptible de porter atteinte au droit de propriété et aux conditions de jouissance promises à l'acquéreur, et s'engage par ailleurs à conserver l'immeuble dans son état actuel.

Il déclare avoir la capacité de vendre et avoir la libre disposition de l'immeuble.

Il s'oblige à fournir au Notaire chargé de dresser l'acte de vente tous les documents qui lui seront demandés notamment les titres de propriété, les copies exécutoires ou les originaux des titres locatifs ou d'occupation, et pour les immeubles bâtis, les polices d'assurances contre l'incendie et autres dommages.

DECLARATIONS COMPLEMENTAIRES

Le vendeur déclare :

Qu'il n'a souscrit aucun contrat d'affichage ou de publicité sur l'immeuble vendu.

Qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée dans le tréfonds de l'immeuble présentement vendu.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges respectifs.

DISJONCTION DES PIECES JOINTES

Les parties conviennent expressément que les pièces jointes au présent acte sous-seing-privé pourront y être disjointes afin d'être annexées à l'acte authentique de vente.

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

REPARTITION DES RISQUES

Les parties, par dérogation avec les dispositions de l'article 1195 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, conviennent qu'en cas de changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rendant son exécution excessivement onéreuse pour l'une d'elles, et à défaut d'avoir accepté d'en supporter le risque, celle-ci ne pourra pas demander une renégociation du contrat à son cocontractant.

MENTION INFORMATIQUE ET LIBERTES

Conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945, vos données personnelles font l'objet d'un traitement par l'Office pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées notamment 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 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 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 afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

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.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, vous pouvez accéder aux données vous concernant directement auprès du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr. Le cas échéant, vous pouvez également obtenir la rectification ou l'effacement des données vous concernant, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour motif légitime, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits.

Si vous pensez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

AFFIRMATION DE SINCERITE






Les parties soussignées affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent engagement exprime l'intégralité du prix convenu, et reconnaissent être informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Pour l'ACQUEREUR *le 17 juillet 2019*
~~à PARIS~~

Pour le VENDEUR à *Romorantin*
Le *vingt-neuf juillet 2019*

Sur VINGT-~~sept~~ pages

En un seul exemplaire, qui, du consentement des parties, restera en la garde et la possession du notaire rédacteur des présentes, conformément au premier alinéa de l'article 1375 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016.

- Le présent acte comprenant :
- renvoi 
 - mot nul 
 - ligne nulle 
 - blanc barré 
 - chiffre rayé 

Paraphes	Nom et qualité des signataires	Signatures
<i>sc</i>	Monsieur Jeanny LORGEUX, représentant ROMORANTIN- LANTHENAY Vendeur	<i>J. Lorgeux.</i>
	Monsieur Thierry BRUNEAU représentant la société CATELLA FRANCE Acquéreur	



Mairie de Romorantin-Lanthenay

Jeanny **LORGEUX**

Maire

Affaire suivie par D. RIOTTON – DIRECTION GÉNÉRALE

damien.riotton@romorantin.fr

JL/DR

CATELLA LOGISTIC EUROPE
Monsieur Christophe RAMOS
Directeur des opérations
184 rue de la Pompe
75 116 PARIS

Romorantin-Lanthenay, le 02 mars 2022

Nos réfs : VM/DR/AH

Dossier suivi par M. Arnaud HERVIER

Objet : Projet Solog / Bon pour avenant

Monsieur le Directeur,

Dans le cadre de nos échanges relatifs au compromis de vente signé en 2019 et conformément à notre entretien téléphonique du 18 février 2022, je vous rends destinataire de l'avenant signé placé en pièce-jointe du présent courrier.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'expression de mes cordiales salutations.

Le Maire de Romorantin-Lanthenay,

Jeanny LORGEUX

Nous attendons le début de votre permis de construire !



Commune de Romorantin-Lanthenay
Monsieur le Maire
Faubourg Saint-Roch
41200 ROMORANTIN-LANTHENAY

Réf. : CR – 22/10

Paris, le 18 février 2022

A l'attention de Monsieur le Maire Jeanny LORGEUX

Objet : Promesse de vente Commune de Romorantin – Catella Logistic Europe

Monsieur le Maire,

Nous revenons vers vous suite à la signature du compromis de vente au profit de la société CATELLA LOGISTIC EUROPE aux termes d'un acte sous seings privés en date 29 Juillet 2019 (ci-après la « **Promesse** »), et portant sur un ensemble de parcelles libres de toutes constructions situé à Romorantin-Lanthenay (41200) et Villefranche-Sur-Mer (41200).

Ladite Promesse avait été consentie sous diverses conditions suspensives et notamment la condition suspensive d'obtention par la société CATELLA LOGISTIC EUROPE d'un permis de construire permettant la construction sur les parcelles objets de la promesse, d'une plateforme logistique d'une surface minimum de 75.000 m² de surface de plancher.

Comme échangé précédemment, je vous confirme, que par suite de contraintes techniques, le dossier de demande de permis de construire n'a pas pu être déposé dans le délai imparti aux termes de la promesse.

Aussi et conformément à nos différents échanges, nous vous proposons de proroger le délai de dépôt du dossier de demande de permis de construire et d'ainsi modifier le paragraphe « De l'obtention d'un permis de construire devenu définitif, purgé de tout recours et de tout retrait » de la Promesse comme suit :

« h) De l'obtention d'un permis de construire devenu définitif, purgé de tout recours et de tout retrait

- Règles générales : La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par l'acquéreur d'un permis de construire purgé de tous recours et retrait pour la réalisation sur le bien d'un immeuble à usage d'entrepôt d'environ 75.000 m² de SDP

.../...».

Le reste dudit paragraphe demeure inchangé.

Par suite de la prorogation de ce délai, il y a lieu de constater, comme échangé et convenu précédemment, la prorogation du délai de réalisation de la promesse et d'ainsi modifier le paragraphe « REALISATION » de la Promesse comme suit :

« REALISATION

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Magali MONCHAUSSE, Notaire à ROMORANTIN LANTHANAY, avec la participation de Maître Mariame DECHELLE, Notaire à PARIS (75008), au plus tard le 31 décembre 2023

.../...».

Le reste dudit paragraphe demeure inchangé.

Le présent avenant prendra effet (dans toutes ses stipulations) rétroactivement à compter du 4 janvier 2021.

A cet effet, je vous propose de considérer que le présent courrier sous seing privé vaut avenant n°1 à la Promesse, ayant pour objet de constater les modifications susvisées.

En cas de discordance entre les stipulations et/ou déclarations de la présente lettre avenant et celles de ladite Promesse, les stipulations et/ou déclarations de la présente lettre avenant prévaudront sur celles de la Promesse.

Aucune modification, autres que celles stipulées à la présente lettre avenant, n'est apportée à ladite Promesse.

Le présent avenant n'apporte aucune novation à la Promesse. Toutefois, nous convenons, en tant que de besoin, dans le cas où la Promesse ne serait plus en vigueur (pour quelque cause que ce soit) à ce jour, que le présent avenant emportera nouvelle promesse de vente aux mêmes conditions que la Promesse, sans préjudice des modifications y apportées aux termes de la présente lettre avenant.

Nous vous remercions de bien vouloir nous confirmer votre accord sur la présente lettre avenant en nous retournant un original, daté et signé, et portant la mention « bon pour avenant ».

Sauf stipulation contraire, les mots ou groupes de mots employés aux termes de la présente lettre avenant, débutant par une majuscule et non expressément définis ont le sens qui leur est donné aux termes de la Promesse visée ci-dessus.

Restant à votre disposition et dans l'attente de vous lire,

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

CATELLA LOGISTIC EUROPE

COMMUNE DE ROMORANTIN-LANTHENAY



Christophe RAMOS
Directeur des Opérations



Jeanny LORGEUX
Le Maire