

LE 13 AVRIL 2016

Vente
par la société PROLOGIS FRANCE
LXXVIII EURL au profit de la société EURL
HOFSKAMP SUD EUROPE

AHG/ PTD

61495 01

SELAS. « OUDOT et ASSOCIES »
Notaires
134, boulevard Haussmann - 75008 PARIS

61495 01
AHG/PTD/SLO

L'AN DEUX MILLE SEIZE,
LE treize avril

A PARIS (8^{ème}), 134, Boulevard Haussmann, au siège de l'Office Notarial,

Anne-Hélène GARNIER, Notaire, membre de la Société d'exercice libéral par actions simplifiée dénommée «OUDOT et Associés, Notaires», titulaire d'un Office Notarial sis à PARIS (8^{ème} Arrondissement) 134, Boulevard Haussmann,

Avec la participation de Maître Jean-Baptiste NIVET, Notaire à BRUXEROLLES (Vienne).

A RECU le présent acte contenant VENTE.

Cet Acte Authentique de Vente comprend deux parties pour répondre aux seules exigences de la publicité foncière, l'ensemble de l'Acte Authentique de Vente formant en tout état de cause, un tout indissociable et unique ; le fait que des dispositions figurent dans l'une ou l'autre des parties de cet Acte Authentique de Vente est sans incidence sur leur portée juridique.

La première partie, qui comporte la définition de mots commençant par une majuscule et l'énoncé de l'économie de l'opération, constitue le document hypothécaire normalisé et comporte les énonciations de l'Acte Authentique de Vente nécessaires à la publication au fichier immobilier des droits réels et à l'assiette de tous impôts, droits, contributions et taxes.

La seconde partie de l'Acte Authentique de Vente comporte, des informations, dispositions et conventions sans utilité pour la publicité foncière, ni l'assiette des contributions, droits et taxes.

Les Parties conviennent que les Annexes ont le même caractère d'authenticité que si elles avaient figuré intégralement dans le corps de l'Acte Authentique de Vente.

Handwritten initials and marks: "D79", "EP", "L", and "A".

Première Partie : PARTIE NORMALISEE

TERMINOLOGIE

Aux présentes, certains termes ont une acception spéciale :

Acquéreur :	Désigne la société dénommée EURL HOFKAMP SUD EUROPE ci-dessous identifiée et domiciliée à l'Article 1.1.2.
Acte Authentique de Vente ou Acte de Vente :	désigne le présent acte authentique et toutes ses Annexes, contenant vente de l'Immeuble.
Annexe(s) :	désigne au singulier chacun des documents et au pluriel l'ensemble des documents annexés aux présentes, formant un tout indissociable avec le présent Acte Authentique de Vente.
Article(s) :	désigne tout article du présent Acte Authentique de Vente.
Bien(s) ou Immeuble ou Lot :	Désigne le Terrain objet des présentes, formant le lot n°4 du Lotissement, plus amplement désigné à l'Article 1.5 des présentes.
Frais :	Désigne les droits d'enregistrement, la taxe de publicité foncière, les rôles, les émoluments de notaire, de géomètre ou d'huissier et plus généralement tous les frais, droits et taxes entraînés par la signature de la Vente.
Jour(s) Ouvré(s) :	Désigne tout jour de la semaine autre qu'un samedi, dimanche ou jour férié en FRANCE. Etant précisé que si l'une quelconque des obligations des Parties doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, elle devra alors être exécutée le Jour Ouvré suivant, et que si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des présentes doit être donné un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, cet avis devra alors être donné au plus tard le premier Jour Ouvré suivant.
Notaire Participant :	Désigne Maître Jean-Baptiste NIVET, Notaire à BRUXEROLLES (86), 47 rue de l'Hôtel de Ville, conseil de l'Acquéreur.
Notaire Soussigné :	Désigne Maître Anne-Hélène GARNIER, Notaire, membre de la SELAS dénommée « OUDOT et Associés, Notaires », titulaire d'un Office Notarial sis à PARIS (8 ^{ème}) 134 Boulevard Haussmann, conseil du Vendeur et rédacteur des présentes.
Partie/Parties :	Désigne le Vendeur et/ou l'Acquéreur.
Prix :	Désigne le prix mentionné à l'Article 1.11, hors Frais.
Terrain :	Désigne l'assiette foncière du Lot.
Vendeur :	Désigne la Société dénommée PROLOGIS FRANCE LXXVIII EURL, ci-dessous identifiée et domiciliée sous l'Article 1.1.1.
Vente :	Désigne la convention établie entre les Parties objet des présentes, contenant vente de l'Immeuble, en ce compris ses Annexes avec lesquelles elle forme un tout indivisible.

Dans le corps de l'Acte de Vente les mots en caractères gras ou non commençant par une majuscule auront la signification indiquée ci-dessus.

Préalablement à la Vente, les Parties ont exposé ce qui suit :

PAR SUITE, il est passé à la Vente objet des présentes.

TITRE 1 - ELEMENTS DESCRIPTIFS DU CONTRAT

1.1 Identification des Parties

1.1.1 Vendeur

La Société dénommée PROLOGIS FRANCE LXXVIII EURL, société à responsabilité limitée à associé unique, au capital de 308.000,00 € dont le siège est à PARIS (75008), 3 avenue Hoche, identifiée au SIREN sous le numéro 494 002 009 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

1.1.2 Acquéreur

La Société dénommée EURL HOFKAMP SUD EUROPE, société à responsabilité limitée à associé unique au capital de 1.000.000,00 Euros, dont le siège social est à POITIERS (86000), 1 rue de Galilée, identifiée sous le numéro SIREN 523 354 702 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de POITIERS.

1.2 Présence et représentation

1.2.1 Le Vendeur

Le Vendeur est représenté par Madame Elsa PISARONI, domiciliée professionnellement à Paris (75008), 3 avenue Hoche, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés suivant procuration en date du 29 mars 2016 par Madame Cécile TRICAULT.

Madame Cécile TRICAULT, domiciliée professionnellement à Paris (75008), 3 avenue Hoche, agissant elle-même en sa qualité de gérante, fonction à laquelle elle a été nommée suivant délibération de l'associé unique en date du 29 janvier 2016.

Un original de la procuration du 29 mars 2016 et une copie certifiée conforme de la délibération de l'associé unique du 29 janvier 2016 forment annexe.

Annexe 1 Pouvoirs du Vendeur

1.2.2 L'Acquéreur

L'Acquéreur est représenté par :

Maître Jean-Baptiste NIVET, Notaire Participant, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés suivant procuration en date du 31 mars 2016 par Monsieur Herman Johan SCHOLTEN.

Monsieur Herman Johan SCHOLTEN agissant lui-même en sa qualité de gérant de la Société EURL HOFKAMP SUD EUROPE, fonction à laquelle il a été nommé en vertu des statuts de ladite société.

Un original de la procuration du 31 mars 2016 et une copie des statuts de la société forment annexe.

Annexe 2 Pouvoirs de l'Acquéreur

1.3 Capacité

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, sauvegarde, sauvegarde accélérée, redressement ou liquidation judiciaire et qu'aucune procédure visant à obtenir la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur n'est susceptible d'être introduite,
- qu'elles sont une société de droit français dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques figurant dans la présente Vente sont exactes et à jour,
- qu'elles n'ont fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée,
- qu'elles ainsi que leurs représentants ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de leurs organes sociaux et, le cas échéant, tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de les autoriser à conclure la présente Vente et d'exécuter les obligations qui en seront la suite,
- que la signature et l'exécution du présent acte par les Parties ne contreviennent à aucun contrat ou engagement auquel elles sont partie, ni à aucune loi, réglementation ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui leur sont opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des présentes.

1.4 Nature juridique du contrat

1.4.1 Vente

Le Vendeur, sans aucune garantie autre que la garantie d'éviction des articles 1626 et suivants du code civil en tant qu'elle porte sur le droit de propriété, que celles limitativement et expressément stipulées aux termes du présent Acte de Vente, et que celles dont il ne peut s'exonérer du fait de la loi, vend à l'Acquéreur, qui accepte, les Biens.

1.4.2 Nature et quotité des droits concernés

Le présent acte porte sur la pleine propriété de la totalité des Biens.

1.5 Désignation de l'Immeuble

Un terrain à bâtir, sis à POITIERS (Vienne), 1 rue Galilée, formant le lot n°4 du Lotissement dénommé "Parc d'Activité Logistique Poitiers Nord", cadastré comme suit :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZM	648	La Sablière	59a 49 ca
			Total : 59a 49 ca

Tel que ledit Bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Etant ici précisé que la parcelle ZM n° 646 a été divisée en deux nouvelles parcelles cadastrées ZM n°648 présentement vendue et ZM n°649 restant la propriété du Vendeur, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage dressé par le Cabinet SCP GUICHARD et DE GROMARD, géomètre expert à POITIERS, portant le numéro d'ordre 11848 X, dont une copie est annexée aux présentes après mention.

Ce document d'arpentage est en cours de publication au service de la publicité foncière de POITIERS.

1.6 Surface de plancher constructible

Il résulte du permis d'aménager modificatif délivré le 18 mars 2015 que la surface de plancher constructible sur le Lot est de 1.500 m².

1.7 Bornage

1.7.1 Bornage du Lotissement

Le Vendeur déclare avoir fait procéder au bornage du périmètre extérieur du **Lotissement** par la société SCP GUICHARD-DE GROMARD, Géomètres-Experts à Poitiers (86), 24 rue de Bonneuil-Matours, le 29 novembre 2007.

Une copie des procès-verbaux de délimitation et de bornage demeurera annexée aux présentes après mention, de même qu'une copie du procès-verbal de carence en date du 14 décembre 2008.

Annexe 4 Plan de bornage et procès-verbaux y afférent

1.7.2 Bornage du Terrain

Les **Parties** sont parfaitement informées des dispositions de l'article L 111-5-3 du Code de l'Urbanisme, ci-après littéralement rapportées :

« Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un terrain indiquant l'intention de l'acquéreur de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur ce terrain mentionne si le descriptif dudit terrain résulte d'un bornage. Lorsque le terrain est un lot de lotissement, est issu d'une division effectuée à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté par la personne publique ou privée chargée de l'aménagement ou est issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine, la mention du descriptif du terrain résultant du bornage est inscrite dans la promesse ou le contrat.

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le vendeur en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur du terrain peut intenter l'action en nullité sur le fondement de l'absence de l'une ou l'autre mention visée au premier alinéa selon le cas, avant l'expiration du délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. La signature de cet acte authentique comportant ladite mention entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre l'action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de cette mention ».

Un plan de bornage du Terrain a été établi le 14 décembre 2015 par le Cabinet SCP GUICHARD et DE GROMARD, dont une copie forme Annexe

Annexe 5 Plan de bornage du Terrain

1.8 Effet relatif

Acquisition de ProLogis France LXXIX suivant acte reçu par Maître Anne-Hélène GARNIER, Notaire Soussigné, en date du 29 février 2008, dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de Poitiers le 28 mars 2008, Volume 2008P, n° 3389.

1.9 Charges et conditions de la Vente

La Vente a lieu sous les seules charges et conditions expressément stipulées aux présentes qui, ne donnant lieu ni à publicité foncière ni à taxation, seront développées à la suite de la partie

normalisée du présent Acte Authentique de Vente.

1.10 Propriété - jouissance

1.10.1 Propriété

L'Acquéreur est propriétaire des Biens à compter de ce jour.

1.10.2 Jouissance

L'Acquéreur aura également la jouissance des Biens ce jour par la prise de possession réelle, les Biens étant libres de toute occupation ainsi que le Vendeur a pu le constater.

1.11 Prix

1.11.1 Montant du Prix

La Vente des Biens est consentie moyennant le prix ferme et définitif hors Frais de CENT QUARANTE-DEUX MILLE SEPT CENT SOIXANTE-SEIZE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (142 776 EUR TTC), se décomposant en :

- un prix hors taxe de CENT DIX-HUIT MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGTS EUROS (118 980,00 EUR HT),
- et une TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE, calculée sur le montant du prix HT, d'un montant de VINGT-TROIS MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS (23 796 EUR).

1.11.2 Modalité de paiement du Prix

L'Acquéreur a payé comptant ce jour au Vendeur l'intégralité du Prix par versement effectué par lui ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire Soussigné et du Notaire Participant.

Ainsi que le Vendeur le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

1.11.3 Désistement de privilège et action résolutoire

Par suite du paiement du Prix ci-dessus effectué, le Vendeur se désiste de tous droits de privilège de vendeur et action résolutoire, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent Acte Authentique de Vente, et ce pour quelque cause que ce soit.

1.12 Origine des fonds

Conformément aux dispositions des articles L 561-1 à L 574-4 du Code Monétaire et Financier tels que modifiés par l'ordonnance n° 2009-104 du 30 janvier 2009, relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, dont l'Acquéreur déclare avoir parfaite connaissance, l'Acquéreur déclare :

- Qu'il a effectué le paiement du Prix au moyen de ses fonds propres et/ou de concours bancaires ;
- Que les fonds engagés par lui ne proviennent pas d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou ne participent pas au financement du terrorisme (article L 561-15-I premier alinéa) ;
- Que les opérations envisagées aux termes des présentes ne sont pas liées au blanchiment des capitaux ou au financement du terrorisme (article L 561-16 premier alinéa).

1.13 Fiscalité de la Vente

1.13.1 Publicité foncière

L'Acte de Vente sera publié au service de publicité foncière de POITIERS et est soumis à la formalité unique.

1.13.2 Contribution de sécurité immobilière

L'assiette de la contribution de sécurité immobilière est constitué du Prix des Biens, soit la somme de CENT QUARANTE-DEUX MILLE SEPT CENT SOIXANTE-SEIZE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (142 776 EUR TTC).

1.13.3 Taxe sur la Valeur Ajoutée

Le Vendeur déclare :

- que l'Immeuble constitue un terrain sur lequel 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 des dispositions de l'article L. 111-1-2 du Code de l'Urbanisme et qu'en conséquence il s'agit d'un terrain à bâtir au sens de l'article 257, I, 2, 1° du Code Général des Impôts,
- qu'il est assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) au sens de l'article 256 A du Code Général des Impôts,
- qu'il agit en tant que tel au titre de la Vente,
- que la mutation de l'Immeuble entre de plein droit dans le champ d'application de la TVA, laquelle est calculée sur le montant du prix HT, l'acquisition de l'Immeuble lui ayant ouvert droit à déduction de TVA,
- être le redevable légal de la TVA en application des dispositions de l'article 283 du Code Général des Impôts,
- qu'il s'acquittera de la TVA directement auprès de la Recette fusionnée des Impôts auprès de laquelle il est pris en compte.

1.13.4 Impôts sur la mutation

L'Acquéreur déclare :

- qu'il a la qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) au sens de l'article 256 A du Code Général des Impôts,
- qu'il agit en tant que tel au titre de la Vente,
- que l'Immeuble constitue un terrain à bâtir au sens de l'article 257, I, 2, 1° du Code Général des Impôts l.

En conséquence des déclarations qui précèdent, l'Acquéreur ne prenant ni l'engagement de revendre (article 1115 du Code général des impôts) ni celui de construire (article 1594-0 G A du Code général des impôts), la présente Vente est soumise aux droits d'enregistrement prévus par l'article 1594 D du Code Général des Impôts.

L'assiette de calcul de ces droits est constituée par le Prix HT, soit la somme de CENT DIX-HUIT MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGTS EUROS (118 980,00 EUR HT).

Calcul des droits

			<u>Montant à payer</u>
Taxe départementale 118.980	x	0,70 % =	833 €
Frais d'assiette 833	x	2,14 % =	18 €
TOTAL			851 €

1.13.5 Taxe sur la cession de terrain devenu constructible

1°) Taxe prévue par l'article 1529 du Code Général des Impôts

En application de l'article 1529 I 1er alinéa du Code Général des Impôts, "les communes peuvent, sur délibération du conseil municipal, instituer une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible".

Conformément aux dispositions du II de l'article 1529 du CGI, cette taxe n'est pas due au titre de la présente Vente, le Vendeur ne relevant pas du régime d'imposition des plus-values des particuliers.

2°) Taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code Général des Impôts

En application de l'article 1605 nonies I 1er alinéa du Code Général des Impôts, "il est perçu une taxe sur la cession à titre onéreux des terrains nus ou des droits relatifs à des terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement, postérieurement au 13 janvier 2010, par un plan local d'urbanisme ou par un autre document d'urbanisme en tenant lieu, en zone urbaine ou à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone où les constructions sont autorisées ou par application de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme".

Le Vendeur déclare que le terrain d'assiette de l'Immeuble a été classé en zone constructible antérieurement au mois de janvier 2010 de sorte qu'aucune taxe n'est due à ce titre en raison de la présente Vente.

1.13.6 Impôt sur la plus-value

Le Vendeur déclare :

- qu'il est une société dont le siège social est en France assujettie à l'impôt sur les sociétés, conformément à l'article 206 du Code Général des Impôts et qu'il est soumis aux dispositions de l'article 208 C du Code Général des Impôts,
- qu'en conséquence la présente vente n'entre pas dans le champ d'application des articles 150 U à 150 VH et 200B du Code Général des Impôts,
- et qu'il relève du Service des Impôts des Entreprises de Paris Roule Hoche.

1.14 Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties élisent domicile en leur siège social respectif.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

SECONDE PARTIE

Cette partie développée comprend les éléments de l'acte de vente qui ne sont pas nécessaires à la publicité foncière ainsi qu'à l'assiette des droits, taxes, contributions et impôts.

TITRE 1 INFORMATIONS SUR L'IMMEUBLE

1.1. Lotissement

1.1.1. Caractéristiques du Lotissement

1.1.1.1. Arrêté de lotir

La société ProLogis France LXXIX a obtenu un arrêté de lotir sans travaux, délivré par la Mairie de Poitiers le 23 avril 2007, sous le numéro LT 86194 07 X0001.

Cet arrêté fixe le nombre de lots maximum à 3, étant ici précisé que le lot n° 3 pourra être subdivisé en plusieurs lots, dont aucun ne pourra être d'une superficie inférieure à 5.000 m².

Il est, en outre, précisé la SHON maximum constructible sur l'ensemble du Lotissement, savoir 160.000 m², répartis comme suit :

- lot n° 1 : 50.000 m²
- lot n° 2 : 50.000 m²
- lot n° 3 : 60.000 m²

Cet arrêté de lotir a fait l'objet d'un acte de dépôt, reçu par le Notaire Soussigné le 18 décembre 2007.

Le règlement de Lotissement a été établi par le Lotisseur et un exemplaire a été remis à l'Acquéreur qui en a pris connaissance préalablement aux présentes, ce qu'il reconnaît.

1.1.1.2. Affichage de l'arrêté – Recours des tiers

Le permis de lotir a fait l'objet d'un affichage en mairie, de même que sur le terrain, ainsi que cela ressort d'un procès-verbal dressé par Maître Jean-Pierre SUIRE-DURON, Huissier de Justice à Poitiers (86), 23 rue de Normandie, portant constat en date des 22 mai 2007, 21 juin 2007 et 20 juillet 2007.

Par suite, une attestation de non recours relative audit arrêté a été délivrée par la mairie de Poitiers, en date du 8 novembre 2007.

Ces documents relatifs au Lotissement ont fait l'objet d'un acte de dépôt, reçu par le Notaire Soussigné le 18 décembre 2007.

Cet arrêté de lotir n'étant pas assorti de travaux, celui-ci valait certificat d'achèvement des travaux, conformément à l'ancien article R 315-36a du Code de l'urbanisme, et ainsi que cela ressort expressément de l'article 9 de l'arrêté de lotir dont s'agit.

1.1.1.3. Remise de documents à l'Acquéreur

L'Acquéreur déclare avoir été, dès avant ce jour, mis en mesure de consulter les pièces déposées au rang des présentes minutes et sus-visées.

1.1.1.4. Premier modificatif à l'arrêté de lotir initial

La société ProLogis France LXXIX a obtenu un permis d'aménager modificatif à l'arrêté de lotir initial, délivré par la Mairie de Poitiers le 15 décembre 2010, sous le numéro PA 86 194 07 X0001 M1, autorisant :

- la création de 5 lots dont une voirie à la place des 3 lots initiaux ;
- La modification de l'article n° 5 du règlement ;
- Une nouvelle répartition des 160.000 m² de Surface Hors Œuvre Nette entre les lots, savoir :
 - lot n° 1 : 50.000 m²
 - lot n° 2 : 50.000 m²
 - lot n° 3 : 58.500 m²
 - lot n° 4 : 1.500 m²

Une copie de ce permis d'aménager modificatif demeure annexée aux présentes.

Annexe 6 Permis d'aménager modificatif en date du
15 décembre 2010

1.1.1.5. Second modificatif à l'arrêté de lotir initial

La société ProLogis France LXXIX a obtenu un second permis d'aménager modificatif à l'arrêté de lotir initial, délivré par la Mairie de Poitiers le 18 mars 2015, sous le numéro PA 86 194 07 X0001 M2, autorisant :

- la modification du périmètre général de l'opération suite à la cession par la commune de Poitiers d'une parcelle de 225 m² donnant rue Albin Haller,
- la subdivision du lot 3 en 5 nouveaux lots numérotés 5 à 9,
- Une nouvelle répartition de la surface de plancher constructible entre les lots, laquelle est portée à 200.000 m², savoir :
 - lot n° 1 : 50.000 m²
 - lot n° 2 : 50.000 m²
 - lot n° 4 : 1.500 m²
 - lot n° 6 : 55.000 m²
 - lot n° 7 : 2.000 m²
 - lot n° 8 : 41.500 m²

Une copie de ce permis d'aménager modificatif demeure annexée aux présentes.

Annexe 7 Permis d'aménager modificatif en date du
18 mars 2015

Ce permis d'aménager modificatif était assorti de travaux, lesquels ont été réalisés ainsi qu'il résulte de la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux en date du 26 février 2016 ci-annexée après mention.

Annexe 8 DAACT

1.2. Situation de l'Immeuble au regard des dispositions d'urbanisme

1.2.1. Documents d'urbanisme

1°) Visa des documents d'urbanisme

L'Acquéreur a pris connaissance du dossier d'urbanisme comprenant les documents ci-après visés :

1°) Certificat d'urbanisme tacite numéro CU 86194 16 X0057.

2°) Certificat administratif de numérotage en date du 29 janvier 2016,

3°) Certificat de non péril en date du 14 janvier 2016,

4°) Attestation de la mairie de Poitiers en date du 21 janvier 2016 indiquant (i) que l'ensemble du territoire de la commune de Poitiers est situé en zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme et (ii) que le département de la Vienne n'a pas été classé par arrêté préfectoral en zone de risque de mères,

5°) Un extrait du plan cadastral,

6°) Lettre de la Mairie de Poitiers du 27 janvier 2016 informant que l'Immeuble est situé en zone de droit de préemption simple.

Ces documents sont ci- annexés après mention.

Annexe 9 Documents d'Urbanisme

2°) Déclarations de l'Acquéreur

L'Acquéreur :

- s'oblige expressément à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées dans les documents ci-dessus énoncés, au caractère purement informatif, et dont il déclare avoir pris connaissance ;

- reconnaît que le Notaire Soussigné et le Notaire Participant lui ont fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges, prescriptions et limitations administratives.

1.2.2. Droit de préemption

L'Immeuble est situé dans la zone du droit de préemption urbain simple au profit de la commune de Poitiers ainsi qu'il résulte de la documentation d'urbanisme susvisée et annexée aux présentes.

Par suite, la présente aliénation donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'Urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R 213-5 du même Code a été notifiée à la mairie de Poitiers, qui l'a réceptionné le 2 février 2016.

Par mention apposée sur l'original de la déclaration d'intention d'aliéner en date du 8 février 2016, la mairie de Poitiers a renoncé à l'exercice de son droit de préemption.

L'original de la DIA revêtue de la mention de renonciation est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

Annexe 10 Déclaration d'intention d'aliéner portant renonciation de la mairie

1.3. Avertissement du notaire sur la péremption des règles d'urbanisme

L'Acquéreur reconnaît que le Notaire Soussigné lui a donné connaissance des dispositions de l'article L 442-9 du Code de l'urbanisme ci-après 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.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10".

1.4. Situation hypothécaire

Trois renseignements sommaires hors formalité délivré par le Service de la Publicité Foncière de POITIERS, les 3, 8 et 10 mars 2016, ne révèlent aucune inscription sur l'Immeuble et forme annexe après mention.

Annexe 11 Situation hypothécaire

Le Vendeur déclare par ailleurs que la situation hypothécaire résultant des renseignements susvisés est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement et qu'il n'existe sur l'Immeuble aucune inscription, transcription, publication, privilège ou mention de nature à empêcher le transfert de son droit de propriété.

TITRE 2 CONDITIONS DE LA VENTE

2.1. A la charge du Vendeur

Le Vendeur :

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur le Bien et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.
- Réglera au moyen du Prix, l'intégralité des sommes restant dues aux créanciers inscrits, dans le délai de dix jours de la délivrance de l'état hypothécaire sur formalité et rapportera, à ses frais, les mainlevées et certificats de radiation de toutes ces inscriptions, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.
- Indemniser l'Acquéreur de tous frais extraordinaires de purge.

Le tout de manière que le Bien soit libre de toute inscription hypothécaire, mention ou saisie.

- Fera son affaire personnelle du paiement de la totalité de la taxe foncière en ce compris celle exigible pour l'année au cours, l'Acquéreur devant toutefois rembourser au Vendeur hors la comptabilité des notaires le prorata de cette taxe pour la période courue du jour de l'entrée en jouissance au 31 Décembre suivant, sur la base de l'avis d'imposition pour l'année 2016.

2.2. A la charge de l'Acquéreur

L'Acquéreur bénéficiera de la garantie d'éviction des articles 1626 et suivants du code civil, en tant qu'elle porte sur le droit de propriété.

L'Acquéreur :

- prendra l'Immeuble dans l'état où il se trouve ce jour sans aucune garantie de la part du Vendeur pour quelque cause que ce soit, et notamment en raison :

- de l'état de son sol ou de son sous-sol, spécialement à raison de fouilles ou excavations qui pourraient être pratiquées et de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite ;

- de l'état de l'Immeuble, des vices de toute nature apparents ou cachés dont il peut être affecté, soit de mitoyenneté ou d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède, soit encore en raison de la situation des Biens au regard de la législation notamment en matière de recherche d'amiante, de lutte contre les insectes xylophages, d'installations classées ;

- de la surface du Terrain, la différence en plus ou en moins s'il en existe entre la contenance sus-indiquée et celle réelle excédât-elle un/vingtième devant faire le profit ou la perte de l'Acquéreur, sans aucun recours contre le Vendeur.

- Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le Bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le Vendeur, sauf en ce qui concerne les servitudes créées par le Vendeur et non indiquées aux présentes sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi,

- Acquittera à compter de ce jour, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels le Bien peut et pourra être assujéti au titre de la période postérieure à ce jour. L'Acquéreur remboursera au Vendeur, en dehors la comptabilité des Notaires Soussignés et Participant la quote-part de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement sur les ordures ménagères de l'année en cours,

- Paiera tous les frais, droits et émoluments de l'Acte Authentique de Vente, de ses suites et conséquences,

- Fera son affaire personnelle de la mise en place d'un contrat d'assurance sur le Bien vendu, à compter de ce jour,

- Fera son affaire personnelle de la mise en place des différents contrats et abonnements relatifs aux fluides et autres fournitures relativement au Bien et de la continuation ou de la résiliation de tous traités et abonnements contractés par le Vendeur relativement au Bien,

- Devra respecter les pièces et documents du Lotissement,

- Fera son affaire personnelle de toute obtention d'une autorisation de construire sur le Bien, sans recours contre le Vendeur. L'Acquéreur déclare à cet égard ne pas avoir à ce jour de projet de construction sur le Bien.

TITRE 3 DECLARATIONS GENERALES DES PARTIES

3.1. Déclarations du Vendeur

3.1.1. Sur l'Immeuble

Le Vendeur déclare :

- Qu'il n'a consenti à aucun locataire ou tiers de droit de préemption ou d'option applicable en cas de cession de tout ou partie de l'Immeuble, ni aucune promesse de vente ou d'achat.
- Qu'il n'existe sur l'Immeuble vendu aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation.
- Qu'il n'existe à ce jour aucune action contentieuse ou pré-contentieuse avec des tiers relativement à l'Immeuble.
- Qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'à l'Acquéreur un droit quelconque sur le Bien dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il s'interdit, pendant toute la durée de la Promesse de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur le Bien, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement de l'Acquéreur.
- Qu'il n'a été consenti sur l'Immeuble aucun contrat d'affichage publicitaire, ni aucun contrat d'implantation d'antenne relais de télécommunication.
- Qu'il n'a souscrit aucun contrat d'abonnement, d'entretien ou de surveillance.
- Qu'il n'a souscrit aucun contrat de travail attaché à l'Immeuble.

3.1.2. Sur les servitudes

Le Vendeur déclare qu'il n'a créé, ni laissé acquérir aucune servitude conventionnelle de droit privé sur l'Immeuble, et qu'il n'existe aucune servitude autre que celles qui résultent :

- de la loi,
- de la situation naturelle des lieux,
- de la documentation d'urbanisme,
- de la zone d'activité où se situe l'Immeuble, et notamment des cahiers des charges du lotissement et du règlement du lotissement,
- de l'acte de dépôt de pièces reçu par Maître Anne-Hélène GARNIER, Notaire à PARIS, en date du 18 décembre 2007,
- du titre de propriété et des titres de propriété antérieurs,
- de l'état hypothécaire,
- d'un acte administratif reçu par Monsieur le Préfet du département de la Vienne en date du 9 avril 2002, dont une copie a été publiée au bureau des hypothèques de

POITIERS le 30 avril 2002, volume 2002 P, numéro 4065, aux termes duquel une servitude de passage de canalisation de transport de gaz a été constituée. Une copie de cet acte et du plan y annexé forme Annexe après mention.

L'Acquéreur reconnaît être parfaitement informé de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle.

Annexe 12 Acte administratif en date du 9 avril 2002

3.1.3. Sur la situation locative

Le Vendeur déclare que le Bien objet des présentes est libre de toute location ou occupation.

TITRE 4 REGLEMENTATIONS APPLICABLES – INFORMATIONS

4.1. Protection de l'environnement

4.1.1. Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

4.1.1.1. Rappel de la réglementation en vigueur

Les Parties ont été informées des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'Environnement relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement est ci-après littéralement relatées :

"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, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente".

4.1.1.2. Consultation de la base de données du Ministère de l'Ecologie et du Développement durable et de l'Energie

Il résulte de la consultation des données disponibles sur le site internet du Ministère de l'Ecologie et du Développement durable et de l'Energie en date du 8 janvier 2016 que plusieurs installations classées pour la protection de l'environnement sont répertoriées à l'adresse des Biens.

Le Vendeur informe à ce titre l'Acquéreur que :

- l'Immeuble est situé dans un lotissement dans lequel sont exploitées à ce jour par les sociétés KRAMP FRANCE et ProLogis France LXXVII EURL des installations classées pour la protection de l'environnement,

- il n'a pas mis en œuvre l'autorisation d'exploiter des installations classées pour la protection de l'environnement lui bénéficiant.

L'Acquéreur reconnaît qu'une copie du résultat de la consultation de ce site internet a été mise à sa disposition préalablement à ce jour.

La consultation de cette base de données est demeurée ci-annexée après mention.

Annexe 13 Base de données ICPE

4.1.1.3. Installations classées précédemment exploitées sur le Site

Le Vendeur déclare avoir connaissance que la Manufacture Française des Pneumatiques Michelin (la MFPM) a exploité sur le Lotissement, précédemment à la création de celui-ci (ci-après le "Site"), les installations classées soumises à déclaration et à autorisations énumérées aux termes des documents suivants :

- arrêté préfectoral n° 86-D2/B3-120 en date du 01 août 1986 ;
- arrêté préfectoral n° 96-D2/B3-112 en date du 28 juin 1996 ;

Le tout tel que précisé par le dossier de demande de régularisation en date du 2 juillet 2003.

Par suite, le Vendeur indique que la MFPM a déposé, le 27 juin 2006, une déclaration de cessation d'activité auprès de la Préfecture de Poitiers relative à la cessation de l'activité de fabrication de pneumatiques poids-lourds. Cette déclaration détaille les rubriques précédemment exploitées par la MFPM sur le Site, savoir :

Rubrique	Nouvelle numérotation de la rubrique	Régime
1 Bis	2575	Déclaration
96-3	2661	Autorisation
153 Bis	2910	Autorisation
253	1432	Autorisation
261 Bis	1433-B-b 1434-1b 1434-2	Déclaration Déclaration Autorisation
272	2661	Autorisation
183 Ter	1510 puis 2662	Autorisation
355 A	1180	Déclaration
361b	2920 2921	Autorisation Autorisation
385 quater	1720	Déclaration
1418	/	Déclaration
2564	/	Déclaration

La MFPM a, en outre, demandé au terme de cette déclaration de cessation d'activité que les activités de stockage et de distribution de pneumatiques, autorisées pour les rubriques 2663 et 2925 obtenues précédemment par antériorité, soient maintenues.

4.1.1.4. Installations classées exploitées sur le Site par le Vendeur

Le Vendeur déclare n'avoir pas personnellement exploité d'installation classée pour la protection de l'environnement sur le Terrain.

4.1.1.5. Déclaration de l'Acquéreur

L'Acquéreur :

- déclare être parfaitement informé par le Vendeur de la situation de l'Immeuble au regard de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;

- renonce à se prévaloir des dispositions susvisées de l'article L 514-20 du Code de l'environnement l'autorisant, à défaut de ces informations, à demander la résolution de la Vente, ou la restitution du Prix, ou encore la remise en état du site aux frais du Vendeur

lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au Prix ;

- et plus généralement décharge le Vendeur de toute responsabilité à cet égard.

1.14.1 Secteurs d'information sur les sols

Le Notaire a également informé les Parties des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement ci-après relatées :

"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".

Ainsi que des dispositions de l'article R 125-23 II du Code de l'environnement ci-après relatées :

"II.- L'obligation d'information prévue à l'article L. 125-7 s'applique, dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le préfet, pour les terrains répertoriés en secteurs d'information sur les sols prévus à l'article L. 125-6".

En application de ces dispositions, le Vendeur déclare qu'à sa connaissance l'Immeuble n'est pas situé dans le champ d'application d'un périmètre des Secteurs d'Informations sur les Sols (SIS).

4.1.2. Situation environnementale

4.1.2.1. Etudes environnementales

1°) Diagnostic de sols ANTEA

La MFPM avait fait procéder à l'époque sur le site (dont le Bien forme partie) à un diagnostic de sol (synthèse d'étape A – synthèse de l'étape B) en Avril et Mai 2006 par la société ANTEA.

Annexe 14 Diagnostics de sols ANTEA

Le diagnostic concluait *"que l'analyse des données collectées lors de cette étude n'a pas mis en évidence de concentration anormale liée à l'activité industrielle du site.*

Néanmoins, concernant la zone des cuves à fuel, un seul prélèvement a été effectué, il ne peut donc pas être représentatif. De plus, les concentrations relevées en 2000 étaient très supérieures à celles relevés lors du diagnostic de 2006. Par conséquent, la zone de pollution secondaire peut être considérée comme toujours présente sur le site. Nous recommandons pour la supprimer de procéder au décaissement des terres sur toute la zone (y compris autour de la 2^{ème} cuve où une teneur en hydrocarbures en 2000 était de 13.530 mg-Kg ms)".

La MFPM a, par suite, initié des travaux de dépollution prescrits par ce diagnostic. Cependant, la présence des cuves à fioul a empêché toute excavation des terres en-dessous des cuves.

La MFPM et la société ProLogis France LXXIX sont donc convenues que cette dernière procèderait à l'enlèvement des deux cuves à fioul et qu'ainsi, la MFPM pourrait procéder aux sondages nécessaires à l'emplacement des anciennes cuves à fuel, afin de vérifier la présence éventuelle d'hydrocarbures.

Le Vendeur déclare qu'à sa connaissance la société ProLogis France LXXIX a procédé à l'enlèvement de ces deux cuves à fioul.

La société dénommée "MANUFACTURE FRANCAISE DES PNEUMATIQUES MICHELIN", a mandaté la société BIOBASIC ENVIRONNEMENT afin d'établir un rapport environnemental complémentaire lié à la dépollution des sols dans la zone de stockage de fuel.

Le Vendeur a remis à l'Acquéreur qui le reconnaît, préalablement aux présentes, une copie de ce rapport environnemental établi le 2 décembre 2008 par le cabinet BIOBASIC ENVIRONNEMENT. Une copie de ce rapport est demeurée ci-annexée aux présentes après mention.

Annexe 15 Rapport BIOBASIC ENVIRONNEMENT

2°) Rapports ERM

- Rapport ERM d'avril 2007

Le rapport établi par ERM France en avril 2007 indique dans sa conclusion que des recherches ont été établies le 28 mars 2007 afin d'évaluer l'étendue d'une pollution éventuelle sur (10) dix zones, spécialement identifiées comme potentiellement contaminées aux abords des cuves à fuel.

Au final, aucun des échantillons prélevés sur ces dix zones ne présente de pollution qui soit supérieure aux critères français d'évaluation. En outre, aucune valeur significative n'a été relevée.

ERM n'a donc procédé à aucune préconisation complémentaire au terme de ce rapport.

Annexe 16 Rapport ERM d'avril 2007

- Rapport ERM de février 2009

Le rapport établi par ERM en février 2009 indique que la MFPM a fait procéder à l'excavation et à l'enlèvement de 1.900 m³ de terres à l'emplacement des anciennes cuves à fuel qui contenaient des traces d'hydrocarbures.

Des analyses complémentaires ont donc été réalisées sur le site à l'emplacement des excavations. Ces analyses n'ont pas révélé la présence d'une forte concentration d'hydrocarbures, ce qui est apparu comme conforme à ce qui a été observé sur le site puisqu'aucune odeur ni aucune couleur suspectes n'ont été détectées.

Ainsi, même si la zone sur laquelle les travaux de dépollution ont été effectués par la MFPM présente une pollution, celle-ci est résiduelle et limitée et apparaît ainsi compatible avec l'utilisation future du Site.

Annexe 17 Rapport ERM de février 2009

Il est ici précisé que les deux rapports ERM visés au présent Article ont été établis en langue anglaise et communiqués dès avant la signature de la Promesse de Vente à

l'Acquéreur, lequel déclare (i) les avoir parfaitement compris, (ii) s'en satisfaire et en faire son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur, le Notaire Soussigné et le Notaire Participant.

3°) Consultation des bases de données BASOL et BASIAS

Le Vendeur a fourni à titre de simple information à l'Acquéreur dès avant ce jour, ce que l'Acquéreur reconnaît, les éléments suivants :

- Interrogation du site internet "BASOL", Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) en date du 8 janvier 2016,
- Interrogation du Site internet "BASIAS", Inventaire d'anciens sites industriels et activités de services en date du 8 janvier 2016,

Les consultations de ces bases de données sont demeurées ci-annexées après mention.

Annexe 18 Extraits bases BASOL et BASIAS

4°) Déclarations de l'Acquéreur

L'Acquéreur déclare avoir pu procéder aux études qu'il a jugées nécessaires relativement à la situation environnementale de l'Immeuble.

Par suite, l'Acquéreur déclare vouloir faire son affaire personnelle de la situation environnementale de l'Immeuble et de son terrain d'assiette et des obligations administratives en résultant, le tout sans recours contre le Vendeur.

4.2. Archéologie

4.2.1. Archéologie préventive

L'Acquéreur est informé :

- d'une part qu'en vertu de la loi numéro 201-44 du 17 Janvier 2001 et du décret numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002, le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

4.2.2. Vestiges immobiliers archéologiques - Avertissement

Les Parties sont informées des dispositions de l'article 552 du Code Civil, ci-après littéralement reproduit :

« La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police. »

Toutefois, les dispositions de l'article 18-1 de la loi numéro 2001-44 du 17 Janvier 2001 disposent que « s'agissant des vestiges archéologiques immobiliers, il est fait exception aux dispositions de l'article 552 du code civil. »

Il y a lieu de distinguer entre :

- le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou « inventeur ». Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois de la découverte l'immeuble n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au bureau des hypothèques, le tout aux termes des dispositions du décret numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002.

- le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

4.3. Sur le dossier de diagnostic technique

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostic technique a été fourni à l'Acquéreur par le Vendeur.

Le dossier de diagnostic technique comprend :

- L'état parasitaire, prévu aux articles L 133-6 et suivants du Code de l'environnement ;
- L'état des risques naturels et technologiques prévu au I de l'article L 125-5 du Code de l'environnement.

Ces documents sont ci-après analysés :

4.3.1. Sur les termites

La loi numéro 99-471 du 8 Juin 1999 et le décret n°2000-613 du 3 Juillet 2000 instaurent une impossibilité pour le Vendeur d'un immeuble bâti situé dans une zone contaminée ou susceptible de l'être à court terme délimitée par arrêté préfectoral de s'exonérer de la garantie des vices cachés résultant de la présence de termites sauf pour lui à remettre à ses frais à l'Acquéreur un rapport sur l'état parasitaire de moins de six mois devant être annexé à l'acte de Vente.

A ce jour, l'Immeuble est situé dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée au sens de l'article 3 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999, néanmoins le Vendeur n'a pas remis d'état parasitaire à l'Acquéreur ce dont ce dernier déclare se satisfaire.

4.3.2. Etat des risques naturels et technologiques réglementation générale

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et

selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre 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, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

Le Vendeur a fait établir par le Cabinet GEXPERTISE CONSEIL, Géomètre Expert à MONTRouGE, un état des risques naturels, miniers et technologiques en date du 1er mars 2016.

Il résulte de cet état des risques que l'Immeuble :

- N'est pas situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé, appliqué par anticipation, ou prescrit,
- N'est pas situé dans le périmètre d'un PPRm approuvé, appliqué par anticipation, ou prescrit,
- N'est pas situé dans le périmètre d'un PPRt approuvé, ou prescrit,
- Est situé dans une zone de sismicité 3 dite "modérée".

Ce document forme Annexe après mention.

Annexe 19 ERNMT en date du 1er mars 2016

Le Vendeur déclare :

- que les Biens n'ont subi aucun sinistre, pendant la période au cours de laquelle il en était propriétaire, ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L 125-2 du Code des Assurances) et/ou technologiques (article L 128-2 du Code des Assurances),
- et qu'il n'a pas été informé de la survenance d'un tel sinistre.

L'Acquéreur reconnaît avoir été informé par le Notaire Soussigné de la situation des Biens objet des présentes au regard des risques naturels, miniers et technologiques ainsi que des conséquences qui en découlent.

Il s'oblige à en faire son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur.

TITRE 5 OBLIGATIONS DIVERSES

5.1. Raccordement aux réseaux

Les frais de raccordement du Terrain aux réseaux de distribution, notamment d'eau et d'électricité, seront intégralement supportés par l'Acquéreur, y compris les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel.

5.2. Obligation d'assurance de responsabilité des dommages

L'Acquéreur reconnaît avoir été informé par le **Notaire Soussigné** des dispositions des articles L 241-1, L 241-2, L 242-1, L 242-2, L 243-2 et L 243-3 du Code des Assurances, desquelles il résulte notamment :

- en vertu de l'article L 241-1 que toute personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code Civil doit être couverte par une assurance ;

- en vertu de l'article L 241-2 que celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du Code Civil et résultant de son fait ;

- qu'il en est de même lorsque les travaux de construction sont réalisés en vue de la vente ;

- en vertu de l'article L 242-1 que toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire, avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche de responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code Civil, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code Civil ;

- en vertu de l'article L 243-2 que lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 2270 du Code Civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte de l'existence ou de l'absence d'assurance ;

- en vertu de l'article L 243-3, que les infractions aux dispositions des articles L 241-1 à L 242-1 ci-dessus rapportées sont sanctionnées d'une amende et d'un emprisonnement ou de l'une ou l'autre de ces deux peines, sauf s'il s'agit d'une personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

TITRE 6 ORIGINE DE PROPRIETE

6.1. Origine de propriété immédiate

La société ProLogis France LXXVIII France EURL est propriétaire de partie du Bien (ancien lot n° 2 du Lotissement) par suite des faits suivants :

Acquisition de ProLogis France LXXIX, dénommée en tête des présentes, suivant acte reçu par Maître Anne-Hélène GARNIER, Notaire Soussigné, en date du 29 février 2008, dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de Poitiers le 28 mars 2008, Volume 2008P, n° 3389.

6.2. Origine de propriété antérieure

6.2.1. Du chef de la société ProLogis France LXXIX

La société ProLogis France LXXIX France EURL était propriétaire de l'ensemble du Lotissement par suite des faits suivants :

Acquisition de la MANUFACTURE FRANCAISE DES PNEUMATIQUES MICHELIN, Société en commandite par action, au capital de 304.000.000 € dont le siège est à CLERMONT-FERRAND (63), Place des Carmes Déchaux, identifiée au SIREN sous le numéro 855 200 507, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Clermont-Ferrand,

Suivant acte reçu par Maître Anne-Hélène GARNIER, Notaire Soussigné, le 18 décembre 2007, dont une copie authentique est en cours de publication au Bureau des Hypothèques de Poitiers.

Ainsi que suivant un acte rectificatif à l'acte d'acquisition ci-dessus mentionné, reçu par le Notaire soussigné, le 7 février 2008, dont une copie authentique est en cours de publication au Bureau des Hypothèques de Poitiers.

6.2.2. Du chef de la MANUFACTURE FRANCAISE DES PNEUMATIQUES MICHELIN

Le Bien appartenait à la MANUFACTURE FRANCAISE DES PNEUMATIQUES MICHELIN, les constructions, pour les avoir fait édifier sans conférer de privilège d'aucune sorte, et le terrain, ainsi qu'il est indiqué ci-après.

Aux termes d'un acte reçu par Maître MONTAGNON, Notaire à GERZAT (63), le 2 février 1998, contenant dépôt avec reconnaissance d'écritures et de signatures, des décisions de dissolution de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MICHELIN INDUSTRIE sans liquidation, et constatation de la transmission universelle de son patrimoine au profit de la MANUFACTURE FRANCAISE DES PNEUMATIQUES MICHELIN, dont une copie authentique a été publiée à la Conservation des Hypothèques de POITIERS le 15 juin 1998, volume 1998 P, numéro 5296.

Aux termes d'un acte reçu par Maître MONTAGNON, Notaire à GERZAT (63), le 28 mars 1998, il a été établi la désignation et l'origine de propriété desdits Biens, en vue de leur transmission universelle au profit de la MANUFACTURE FRANCAISE DES PNEUMATIQUES MICHELIN, dont une copie authentique a été publiée à la Conservation des Hypothèques de POITIERS le 15 juin 1998, volume 1998 P, numéro 5298.

6.2.3. Du chef de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MICHELIN INDUSTRIE

La SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MICHELIN INDUSTRIE était propriétaire du Bien par suite de l'apport, qui lui a été consenti alors qu'elle était en cours de constitution, avec d'autres biens, sous condition d'approbation par l'assemblée générale constitutive des associés, par la MANUFACTURE FRANCAISE DES PNEUMATIQUES MICHELIN, alors au capital de 700.000 Francs, ayant son siège social à CLERMONT-FERRAND, Place des Carmes Déchaux, aux termes d'un acte reçu par Maître MONTAGNON, Notaire à Gerzat (63), le 20 décembre 1983.

Cet apport est devenu définitif par suite de son approbation par l'assemblée générale extraordinaire des associés de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MICHELIN INDUSTRIE, en date du 31 décembre 1983, constatée par un procès-verbal, dont copie conforme a été déposée au rang des minutes de Maître MONTAGNON, Notaire à Gerzat (63), le 31 décembre 1983.

Une expédition dudit acte a été publiée au Bureau des Hypothèques de Poitiers, le 8 décembre 1996, Volume 9707, numéro 24.

6.2.4. Du chef de la MANUFACTURE FRANCAISE DES PNEUMATIQUES MICHELIN

La MANUFACTURE FRANCAISE DES PNEUMATIQUES MICHELIN était propriétaire du Bien pour les avoir acquis de la SOCIETE D'EQUIPEMENT DU DEPARTEMENT DE LA VIENNE, Société d'Economie Mixte, au capital de 840.000 Francs, ayant son siège social à POITIERS, Hôtel de la Préfecture, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de POITIERS, sous le numéro 60 B 43.

Aux termes d'un acte reçu par Maître MENARD, Notaire à POITIERS (86), les 7 et 15 septembre 1973.

Cette vente a eu lieu moyennant le prix TTC de 2.176.402,90 Francs, payé comptant et quittancé à l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au Bureau des Hypothèques de Poitiers, le 26 septembre 1973, Volume 5323, numéro 23.

TITRE 7 STIPULATIONS GENERALES

7.1. Novation

La présente convention annule et remplace tous types d'échanges et/ou actes antérieurs et définit seule les droits et obligations des Parties.

7.2. Attribution de juridiction - Droits applicable

A défaut d'accord amiable entre les Parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au Tribunal de Grande Instance de la situation de l'Immeuble.

Election attributive de juridiction est donc faite auprès de ce Tribunal.

En outre, la Vente est régie par le droit français conformément auquel elle sera interprétée.

7.3. Frais

Les Frais du présent Acte de Vente sont à la charge de l'Acquéreur.

7.4. Négociation

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

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

7.5. Confidentialité

Chaque Partie s'engage à ne communiquer aucune information qu'elle aurait reçue de l'autre Partie, ou obtenue de quelque autre manière que ce soit, dans le cadre de la préparation ou l'exécution de l'Acte de Vente ou concernant d'une manière ou d'une autre l'opération prévue à l'Acte de Vente (toute information de cette nature étant une information confidentielle), sans l'autorisation écrite préalable de l'autre Partie, sauf au bénéfice de ses conseils et/ou pour répondre à une demande résultant d'une obligation légale ou réglementaire impérative.

A cet égard, les Parties se concerteront pour l'élaboration en commun d'un communiqué sur la présente opération.

7.6. Pouvoirs

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les Parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou collaborateur de l'office notarial "OUDOT & Associés, Notaires" 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 les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

7.7. Affirmation de sincérité

Les Parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire Soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le Notaire Soussigné affirme qu'à sa connaissance l'Acte de Vente n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du Prix.

7.8. Certification d'identité

Le Notaire Soussigné certifie que l'identité complète des Parties, personnes morales, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur dénomination sociale, lui a été régulièrement justifiée à la vue d'un extrait K bis et d'une copie certifiée conforme des statuts.

7.9. Certificat de conformité

Le Notaire Soussigné atteste que la partie normalisée du présent Acte Authentique de Vente contient toutes les énonciations de l'Acte Authentique de Vente nécessaires à la publication au fichier immobilier des droits réels et à l'assiette de tous impôts, contributions, droits et taxes.

7.10. Mention légales d'information

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les Parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales.

Les Parties sont informées qu'elles peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès de l'office notarial "Oudot & Associés, Notaires", Notaires associés à PARIS (8ème), 134 boulevard Haussmann. (Téléphone : 01.42.65.93.90 Télécopie : 01.42.65.18.04).

Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur les Biens et son Prix, sauf opposition de la part des Parties auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

DONT ACTE sur vingt six (26) pages.

Comprenant :

- renvoi approuvé : ○
- barre tirée dans des blancs : ○
- blanc bâtonné : ○
- ligne entière rayée : ○
- chiffre rayé nul : ○
- mot nul : ○

Paraphes

M EP N
 877

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Et après lecture faite, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, et les signatures ont été recueillies les jour, mois et an susdits par Monsieur Pierre-Thomas DURAND, Clerc de Notaire, à ce jour habilité à cet effet et assermenté par actes déposés aux minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, qui a lui-même signé avec elles.

Le présent acte a été signé par le Notaire Soussigné le *même jour.*

