

100780402

AMZ/JM/

**L'AN DEUX MILLE QUATORZE,
LE VINGT DEUX MAI**

A PARIS (16^{ème}), 25 Avenue Marceau, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Anne MUZARD, Notaire, au sein de la Société "Christian LEFEBVRE, Jacques BEGHAIN, Olivier BURTHE-MIQUE, Florence GEMIGNANI et Charles-Edouard PESCHARD, Notaires, Associés d'une Société Civile Professionnelle, titulaire d'un Office Notarial" sise à PARIS (16^{ème}), 25 Avenue Marceau,

Avec la participation de Maître Vianney LAPORTE, notaire à PARIS (8ème) 2, avenue Hoche, conseil du Vendeur,

A reçu en la forme authentique le présent Acte de Vente contenant vente à la requête des Parties, ci-après identifiées, des Biens Immobiliers, ci-après désignés.

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

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

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

1 IDENTIFICATION DES PARTIES A L'ACTE

ENTRE :

1.1 VENDEUR

La société dénommée « PROLOGIS FRANCE XXVIII », société à responsabilité limitée à associé unique, au capital de 358.000,00 euros, dont le siège est à PARIS 8ème 3 avenue Hoche, identifiée au SIREN sous le numéro 438.280.497 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS.

Observation étant ici faite que la société avait antérieurement son siège social dans le ressort du greffe de BOBIGNY, à TREMBLAY-EN-FRANCE (95727) ROISSY CHARLES DE GAULLE, 4 place de Londres – Bâtiment Saturne Continental Square 1Bp 11753. Le siège a été modifié en vertu d'une décision de l'associé unique en date du 29 mars 2013. Une copie certifiée conforme du procès-verbal a été, déposée au rang des minutes de Maître Vianney LAPORTE ce jour préalablement au présent acte et dont une copie authentique dudit acte sera déposée pour publication au service de publicité foncière de CHALONS EN CHAMPAGNE 1^{er} bureau concomitamment ou préalablement à la copie authentique du présent acte.

D'UNE PART

ET :

1.2 ACQUEREUR

La société dénommée « ARROW VATRY LAND SNC », société en nom collectif, dont le siège est à Paris (8^{ème}) 10, rue du Colisée, identifiée au SIREN sous le numéro 789 038 478 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS.

D'AUTRE PART

2 PRESENCE - REPRESENTATION

2.1 VENDEUR

La société dénommée « PROLOGIS FRANCE XXVIII » est représentée par :

Madame Laurence CUVELIER, gérante de ladite société, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes des statuts.

Annexe 1 - Pouvoirs du VENDEUR

2.2 ACQUEREUR

La société dénommée « ARROW VATRY LAND SNC » est représentée par :

Monsieur Cyril BLANCHET, domicilié professionnellement à PARIS 13ème, 118-122 Avenue de France,

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délégation de pouvoirs consentie conjointement par les co-gérants de ladite société, Monsieur Eric Hantz et Monsieur Jean-François Bossy, en date du 21 mai 2014, demeurée ci-annexée après mention.

Lesdits Monsieur Eric Hantz et Monsieur Jean-François Bossy, agissant en qualité de co-gérants de ladite société, dûment habilités en vertu des décisions des associés en date du 21 mai 2014, dont le procès-verbal est demeuré ci-annexé après mention.

Annexe 2 - Pouvoirs de l'ACQUEREUR

3 **DEFINITIONS**

Dans le corps de l'Acte de Vente, les termes commençant par une majuscule ont la signification suivante :

« **Acquéreur** » : désigne la société dénommée « ARROW VATRY LAND SNC », dont la comparution figure à l'Article 1.2.

« **Acte** » ou « **Acte de Vente** » : désigne le présent acte authentique de vente.

« **Annexe** » (s) : désigne une annexe ou les annexes de l'Acte de Vente, lesquelles font partie intégrante de l'Acte de Vente au même titre que les stipulations figurant dans les première et deuxième parties de celui-ci.

« **Article** » : désigne un article du présent Acte.

« **Biens Immobiliers** » : désigne les biens immobiliers formant l'objet de la Vente, plus amplement désignés à l'Article 6.

« **Date de l'Acte de Vente** » : désigne ce jour, date à laquelle est signé l'Acte de Vente.

« **Dossier d'Information** » : désigne l'ensemble des documents et informations que le Vendeur a réunis et fournis à l'Acquéreur dans le cadre de la data room électronique mise en ligne sur le site internet <https://www.espacenotarial.com/> en vue de la signature de l'Acte de Vente, ainsi que les pièces annexées au présent acte et les questions et réponses échangées entre les Parties et leurs conseils jusqu'à ce jour.

« **Frais** » : désigne les droits d'enregistrement, la taxe de publicité foncière, la taxe sur la valeur ajoutée le cas échéant, les émoluments de notaire ou d'huissier, toute charge augmentative du prix et plus généralement tous les frais, droits et taxes entraînés par la signature de l'Acte de Vente (i) à l'exception des frais de mainlevée et de radiation des inscriptions prises du chef du Vendeur et des propriétaires antérieurs et (ii) des honoraires des conseils, notamment juridiques, fiscaux et techniques de chacune des Parties, qui seront assumés par la Partie ayant mandaté le conseil.

« **Jour(s) Ouvré(s)** » : désigne un jour autre qu'un samedi ou un dimanche, où les banques sont ouvertes à PARIS pour la journée entière pour des opérations de virements bancaires de la nature de celles requises par l'Acte de Vente, étant 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, si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des présentes doit être un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, cet avis devra alors être donné au plus tard le Jour Ouvré suivant.

« **Partie(s)** » : désigne au singulier, le Vendeur ou l'Acquéreur selon le contexte et au pluriel, le Vendeur et l'Acquéreur.

« **Prix** » : désigne le prix de vente convenu entre les Parties, tel qu'il est arrêté à l'Article 10.

« **Titre de Propriété du Vendeur** » : désigne l'acte reçu par Maître BERNET, notaire à CHALONS EN CHAMPAGNE, le 10 septembre 2002, constituant le titre de propriété du Vendeur sur les Biens Immobiliers.

« **Transfert de Jouissance** » : désigne la date de transfert de jouissance des Biens Immobiliers.

« **Transfert de Propriété** » : désigne la date de transfert de propriété des Biens Immobiliers.

« **Vendeur** » : désigne la société dénommée « PROLOGIS FRANCE XXVIII » dont la comparution figure à l'Article 1.1.

« **Vente** » : désigne la convention de vente des Biens Immobiliers stipulée aux termes de l'Acte de Vente.

4 DECLARATIONS DE CAPACITE

4.1 CAPACITE DU VENDEUR

Le représentant ès-qualités du Vendeur déclare et garantit les informations suivantes, sans lesquelles l'Acquéreur n'aurait pas contracté :

- le Vendeur est une société de droit français dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques figurant au présent Acte de Vente sont exactes et à jour ;
- le Vendeur n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures liées à l'application des articles L. 611-1 et suivants et L. 620-1 et suivants du Code de Commerce portant sur le redressement et la liquidation judiciaire et aucune procédure visant à obtenir la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des textes ci-dessus n'est susceptible d'être introduite ;
- le Vendeur n'est concerné par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- le Vendeur et ses représentants ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de leurs organes sociaux compétents et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de les autoriser à conclure et exécuter les obligations nées de l'Acte de Vente incombant au Vendeur ;
- la signature et l'exécution de l'Acte de Vente par le Vendeur ne contreviennent à aucun contrat ou engagement auquel il est partie, ni aux statuts, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale s'appliquant à elle, dont le non-respect pourrait faire obstacle à la parfaite exécution des engagements résultant à son encontre de l'Acte de Vente ;

4.2 CAPACITE DE L'ACQUEREUR

Le représentant ès-qualités de l'Acquéreur déclare et garantit les informations suivantes, sans lesquelles le Vendeur n'aurait pas contracté :

- l'Acquéreur est une société de droit français, dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques figurant au présent Acte de Vente sont exactes et à jour ;
- l'Acquéreur n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures liées à l'application des articles L. 611-1 et suivants et L. 620-1 et suivants du Code de Commerce portant sur le redressement et la liquidation judiciaire et aucune procédure visant à obtenir la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des textes ci-dessus n'est susceptible d'être introduite ;
- l'Acquéreur n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution ;
- l'Acquéreur et ses représentants ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de leurs organes sociaux compétents et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de les autoriser à

conclure et exécuter les obligations nées de l'Acte de Vente incombant à l'Acquéreur ;

- la signature et l'exécution de l'Acte de Vente par l'Acquéreur ne contreviennent à aucun contrat ou engagement auquel il est partie, ni aux statuts, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale s'appliquant à elle, dont le non-respect pourrait faire obstacle à la parfaite exécution des engagements résultant à son encontre de l'Acte de Vente ;

5 NATURE JURIDIQUE DU CONTRAT

5.1 VENTE

La présente convention constitue une vente immobilière.

5.2 CONVENTION DES PARTIES

Le Vendeur vend, à l'Acquéreur, qui accepte, la pleine propriété des Biens Immobiliers dans leur état à la Date de l'Acte de Vente. Cette vente a lieu sans autre garantie que la garantie d'éviction prévue par les articles 1626 à 1640 du Code Civil en tant qu'elle concerne la capacité du Vendeur, l'origine de propriété des Biens Immobiliers et l'absence de charges et inscriptions hypothécaires grevant les Biens Immobiliers autres que celles éventuellement révélées aux termes de l'Acte, et celles limitativement et expressément stipulées dans l'Acte de Vente,

A cet égard, le Vendeur déclare à l'Acquéreur qu'il n'existe aucun obstacle ni restriction d'ordre légal ou contractuel à la Vente notamment par suite de confiscation totale ou partielle, d'existence de droit de préemption non purgé, de droit de préférence non purgé, de cause de rescision, annulation, révocation ou action revendicative, d'expropriation ou de réquisition ou de préavis de réquisition.

5.3 AUTRE OPERATION JURIDIQUE

L'Acte ne comporte aucune opération juridique devant faire l'objet de publication au fichier immobilier, autre que la vente des Biens Immobiliers.

6 DESIGNATION

6.1 DESCRIPTION

Sur le Territoire de BUSSY-LETTREE (Marne) Z.A.C n° 1 EUROPORT VATRY, une parcelle de terrain à vocation industrielle sise à BUSSY-LETTREE (Marne), dans la Zone d'Aménagement Concerté dite "Z.A.C. n°1 Europort Vatry", à laquelle sont attachés des droits de construire d'une superficie maximum de 33.000 m² de SHON, destinée à la construction d'un bâtiment servant de pôle logistique, à usage d'entrepôt et de bureaux.

6.2 REFERENCES CADASTRALES

Cadastrée section XA, numéro 156, lieudit "La Basse Cour", pour une contenance de SIX HECTARES SOIXANTE-SIX ARES VINGT ET UN CENTIARES (6ha 66a 21ca).

7 EFFET RELATIF

Acquisition de la Société Anonyme d'Economie Mixte dénommée "S.E.M. EUROPORT VATRY " suivant acte reçu par Maître Yves BERNET, notaire à CHALONS EN CHAMPAGNE, le 10 septembre 2002, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CHALONS EN CHAMPAGNE 1^{er} bureau, le 15 octobre 2002, volume 2002P, numéro 2856.

8 CHARGES ET CONDITIONS – RENVOI

La présente vente est consentie, sans autre garantie que celles stipulées à l'Acte de Vente, aux charges et conditions développées dans la seconde partie de l'Acte de Vente.

Il est précisé, au titre de la normalisation des actes en deux parties, qu'aucune charges, conditions ou déclarations figurant dans la seconde partie ne donnent lieu à taxation ou à publicité foncière.

9 TRANSFERT DE PROPRIETE – ENTREE EN JOUISSANCE

9.1 TRANSFERT DE PROPRIETE

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

9.2 ENTREE EN JOUISSANCE

Il en a la jouissance également à compter de ce jour par la prise de possession réelle, les Biens Immobiliers étant libres de toute occupation ou location, ainsi que l'Acquéreur le reconnaît pour les avoir visités préalablement aux présentes.

10 PRIX



11 PAIEMENT DU PRIX

Le Prix taxe à la valeur ajouté comprise ci-dessus convenu a été intégralement payé ce jour, par l'Acquéreur au Vendeur, par les comptabilités des notaires soussigné et participant

Le Vendeur consent à l'Acquéreur bonne et valable quittance, entière et définitive, de ladite somme ainsi payée.

DONT QUITTANCE

12 DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET D'ACTION RESOLUTOIRE

Le Vendeur déclare se désister de tous droits de privilège de vendeur et d'action résolutoire même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent acte pour quelque cause que ce soit.

13 ORIGINE DES FONDS

L'Acquéreur déclare avoir effectué le paiement du Prix au moyen de ses fonds propres.

Conformément aux dispositions des articles L.561-1 à L.574-3 du code monétaire et financier relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux, dont il déclare avoir parfaite connaissance, l'Acquéreur déclare :

- que les fonds engagés par lui ne proviennent pas du trafic de stupéfiants, de la fraude aux intérêts financiers des communautés européennes, de la

corruption ou d'activités criminelles organisées ou qui pourraient participer au financement du terrorisme (article L.562-2 premier alinéa 1°) ;

- que les opérations envisagées aux termes des présentes ne portent pas sur des sommes qui pourraient provenir du trafic de stupéfiants, de la fraude aux intérêts financiers des communautés européennes, de la corruption ou d'activités criminelles organisées ou qui pourraient participer au financement du terrorisme (article L.562-2 alinéa premier 2°).

14 PUBLICITE FONCIERE : FORMALITE UNIQUE - DECLARATIONS NECESSAIRES A LA LIQUIDATION ET A L'ASSIETTE DE TOUS CONTRIBUTIONS, IMPOTS, DROITS ET TAXES

14.1 FORMALITE UNIQUE

L'Acte de Vente sera soumis par les soins du notaire soussigné et aux frais de l'Acquéreur, à la formalité fusionnée dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

14.2 IMPOTS SUR LA PLUS-VALUE

Le représentant du Vendeur déclare :

- que la société a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes ;
- que la société a acquis les Biens Immobiliers ainsi qu'il résulte des énonciations ci-dessus portées dans l'effet relatif ;
- que la société est assujettie à l'impôt sur les sociétés;
- que la société dépend du Service des impôts des Entreprises de PARIS 8EME ROULE - HOCHE 5, rue de Londres (75315) PARIS CEDEX 09 où elle est identifiée sous le numéro 438 280 497 00035.

En conséquence :

- le Vendeur est exclu du champ d'application des dispositions des articles 150 U à 150 VH du Code Général des Impôts relatifs à la taxation des plus-values réalisées par les personnes physiques ou les sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8ter du Code général des impôts;
- aucune déclaration ne sera déposée par le notaire soussigné à l'appui de la réquisition pour publier, comme le prévoient les dispositions du 1er alinéa de l'article 150 VG, I du Code Général des Impôts.

Le Vendeur déclare également, sous sa responsabilité, que le Terrain est classé en zone constructible depuis plus de dix-huit (18) ans.

En conséquence, aucune taxe ne sera due par le Vendeur en vertu des dispositions de l'article 1529 du Code général des impôts.

14.3 REGIME FISCAL DE LA MUTATION

14.3.1 Déclarations des Parties au regard de la qualité d'assujetti

Le Vendeur déclare qu'il est assujetti à la TVA au sens de l'article 256 A du Code général des impôts et que la Vente des Biens Immobiliers lui appartenant s'inscrit pour lui dans le cadre de son activité économique.

De son côté, l'Acquéreur déclare qu'il est assujetti à la TVA au sens de l'article 256 A du Code général des impôts et que l'acquisition des Biens Immobiliers concernés s'inscrit pour lui dans le cadre de son activité économique.

14.4 TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le représentant du Vendeur déclare :

- que la vente des Biens Immobiliers rentre dans le champ d'application de la TVA immobilière dans la mesure où les Biens Immobiliers constituent des terrains à bâtir ;
- que l'acquisition des Biens Immobiliers lui a ouvert des droits à déduction ;
- qu'en conséquence, l'assiette taxable de cette taxe au titre de la Vente est constituée par le Prix hors taxe, soit [REDACTED]
- que la société venderesse acquittera la taxe à la valeur ajoutée sur imprimés CA3, au Service des impôts des Entreprises de PARIS 8EME ROULE - HOICHE 5, rue de Londres (75315) PARIS CEDEX 09, où elle a été prise en charge et où elle a effectué sa déclaration d'existence sous le numéro FR04 438 280 497 00035.

14.4.1 Taxe de publicité foncière

Le représentant de l'Acquéreur déclare :

- que le bien objet des présentes est destiné par lui à la construction d'un ensemble immobilier à usage de plateforme logistique ;
- qu'il s'engage à réaliser les travaux de manière à ce que ceux-ci soient achevés dans un délai de quatre ans à compter de ce jour, sauf prorogation valablement obtenue.

Compte tenu de l'engagement ci-dessus souscrit par l'ACQUEREUR, conformément aux dispositions de l'article 1594-0G, A, I du Code Général des Impôts, la présente mutation est exonérée de taxe de publicité foncière et est assujettie au droit fixe de 125 euros prévu à l'article 691 bis du Code Général des Impôts.

L'ACQUEREUR reconnaît être informé du fait qu'en application des dispositions de 1594-0G, A, II du Code Général des Impôts, l'exonération de taxe de publicité foncière est subordonnée à la justification de l'achèvement des travaux projetés à l'expiration du délai de quatre ans, éventuellement prorogé.

Droit fixe (article 691 bis du Code Général des Impôts) : 125 euros.

14.5 CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :



15 ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile :

Le Vendeur : en son siège social tel qu'il figure aux présentes,

L'Acquéreur : C/o LOGICOR 118-122 avenue de France 75013 PARIS

Dans l'hypothèse où une Partie viendrait à modifier cette adresse pendant le délai ouvert aux Parties pour faire valoir leurs droits respectifs résultant du présent Acte, elle s'oblige à communiquer par lettre recommandée avec accusé de réception sa nouvelle adresse postale.

Les Parties reconnaissent que leur attention a été spécialement attirée par le notaire soussigné sur le fait que la mise en œuvre des recours dont elles peuvent se prévaloir à l'encontre de l'autre partie pourra être purement illusoire si une partie venait à omettre de communiquer sa nouvelle adresse. Les parties déclarent avoir connaissance de ce risque et vouloir en faire leur affaire personnelle sans recours contre le notaire soussigné.

Spécialement, pour l'envoi des pièces relatives à la publication des présentes et leurs inscriptions, domicile est élu en l'Etude du notaire soussigné.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

SECONDE PARTIE

=====

16 ECONOMIE DE L'OPERATION

Il est ici précisé que préalablement à la signature de l'Acte de Vente, le Vendeur a donné accès au Dossier d'Information à l'Acquéreur et à ses conseils, ainsi que celui-ci le reconnaît.

Le Vendeur reconnaît être un investisseur averti en matière de pôles logistiques et déclare avoir, assisté de ses conseils, réuni de bonne foi le Dossier d'Information lequel regroupe l'ensemble des informations et documents en sa possession relatifs aux Biens Immobiliers et qui pourraient avoir une influence significative sur l'appréciation de la valorisation des Biens Immobiliers et de leur situation juridique, technique, administrative, fiscale et environnementale, afin de permettre à l'Acquéreur, en sa qualité d'investisseur averti en matière de pôles logistiques et assisté de ses conseils, de les analyser, de réaliser ses propres investigations et d'apprécier ainsi la situation des Biens Immobiliers.

Le sommaire du Dossier d'Information mis à la disposition de l'Acquéreur est demeuré ci-annexé.

Annexe 3 - Dossier d'Information

Le Vendeur ne garantit pas le contenu des divers rapports annexés aux présentes, établis sous la responsabilité des organismes qu'il a mandatés. En conséquence, le Vendeur subroge sans réserve l'Acquéreur de tous ses droits et actions éventuels à leur encontre et s'oblige, le cas échéant et dans l'hypothèse où cette subrogation s'avérerait impossible, à prêter son concours dans le cadre de la mise en œuvre de leur responsabilité.

Le Vendeur déclare n'avoir consenti et s'interdit de consentir toute limitation ou exonération de responsabilité aux tiers rédacteurs des diagnostics techniques figurant dans le Dossier d'Information.

En conséquence, l'Acquéreur déclare qu'il entend contracter en considération des éléments mis à sa disposition dans le cadre du Dossier d'Information et s'en satisfaire.

Par conséquent, l'Acquéreur reconnaît :

- que la valorisation des Biens Immobiliers et son consentement aux présentes, tiennent compte des points particuliers qu'il a librement analysés préalablement à la Date de l'Acte de Vente ;
- qu'il a pris en considération, tant pour l'évaluation des Biens Immobiliers, que pour l'acceptation des charges et conditions de l'Acte de Vente, le résultat des investigations ci-dessus.

Dans ces conditions, l'Acquéreur, reconnaît que l'acquisition des Biens Immobiliers intervient en l'état à la Date de l'Acte de Vente et.

L'Acquéreur bénéficiera dans les termes prévus aux présentes de la garantie en cas d'éviction organisée par les articles 1626 à 1640 du code civil, en tant qu'elle concerne la capacité du Vendeur, l'origine de propriété des Biens, les servitudes grevant les Biens, l'absence de charges et inscriptions hypothécaires grevant les Biens autres que celles éventuellement révélées aux termes des présentes.

L'Acquéreur fera ainsi son affaire personnelle notamment des contraintes, contre-performances et éventuels défauts de conformité, erreurs ou omissions, vices apparents ou cachés, de tous ordres, juridiques, administratifs, fiscaux, physiques et

techniques susceptibles d'affecter ou qui ont pu affecter les Biens Immobiliers (notamment sa désignation, sa contenance ou son état et celui de son sous-sol), de sa situation au regard de l'environnement ; le Vendeur ne pouvant et ne devant être inquiété pour quelque cause que ce soit à ces égards.

17 CHARGES ET CONDITIONS

La vente est consentie et acceptée strictement sous les charges et conditions expressément et limitativement stipulées aux présentes.

17.1 GARANTIE D'ÉVICTION

L'Acquéreur bénéficiera de la garantie en cas d'éviction prévue par l'article 1626 du Code Civil mais seulement en ce qu'elle porte sur le droit de propriété.

A ce sujet, le Vendeur déclare :

- qu'il n'existe sur les Biens Immobiliers aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation totale ou partielle ;
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'à l'Acquéreur, un droit quelconque sur les Biens Immobiliers résultant d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente.

17.2 ETAT DES BIENS IMMOBILIERS

L'Acquéreur prend les Biens Immobiliers dans leur état actuel, sans garantie de la part du Vendeur en raison des défauts de conformité, vices apparents et cachés dont le sol ou le sous-sol pourraient être affectés.

L'Acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Vendeur :

- de l'état du sol ou du sous-sol (présence de réseaux, nappes phréatique, excavations, massifs, etc.) et de tous éboulements et désordres qui pourraient en résulter par la suite ;
- des voisinages en tréfonds ou en élévations avec toutes constructions, ouvrages, équipement propriété de tous riverains et concessionnaires de réseaux, collecteurs d'eaux usées ou pluviales, propriété notamment de la CPCU, de l'EDF, de GDF et France Télécom ;
- du respect ou du non-respect des règles de voisinage par tous propriétaires d'immeubles riverains.

Ce qui est expressément accepté par l'Acquéreur en considération de sa connaissance du Biens Immobiliers et de sa qualité d'investisseur averti.

17.3 CONTENANCE

Le Vendeur ne confère à l'Acquéreur aucune garantie de contenance des Biens Immobiliers, toute erreur de contenance en plus ou en moins, excédât-elle un/vingtième, devra faire le profit ou la perte de l'Acquéreur.

17.4 SERVITUDES

L'Acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever les Biens Immobiliers, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et péril, sans aucun recours contre le Vendeur. Le Vendeur fera son affaire de toute servitude non révélée dans le Dossier d'Information à ce jour, tant sur le plan juridique que sur le plan financier ou autre, de manière à ce que l'Acquéreur ne soit inquiété en aucune manière.

A cet égard, le Vendeur déclare qu'il n'a personnellement créé ou conféré aucune servitude sur les Biens Immobiliers et qu'à sa connaissance il n'en existe pas

d'autres que celles résultant :

- de la situation naturelle des lieux ;
- du plan local d'urbanisme ;
- de son titre de propriété et des anciens titres de propriété figurant dans le Dossier d'Information ;
- et le cas échéant, des documents organiques de la zone opérationnelle dans laquelle les Biens Immobiliers sont situés ;

Une note relatant les servitudes est demeurée ci-annexée.

Annexe 4 - Note Relatant les Servitudes

L'Acquéreur sera subrogé de plein droit dans tous les droits et obligations du Vendeur résultant des servitudes.

17.5 IMPOTS ET CHARGES

L'Acquéreur acquittera à compter du Transfert de Propriété, tous les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les Biens Immobiliers peuvent et pourront être assujettis au titre de la période postérieure au Transfert de Propriété.

Le Vendeur déclare qu'il a régulièrement et intégralement acquitté lesdits impôts, contributions et charges pour la période antérieure à ce jour, et s'oblige à s'acquitter le jour venu de la taxe foncière au titre de l'année 2013.

L'Acquéreur remboursera au Vendeur, hors la comptabilité des notaires soussigné et participant, le prorata de la taxe foncière due au titre de l'année en cours, pour la période comprise entre la Date de l'Acte de Vente et le 31 décembre de l'année en cours, et ce dans les dix (10) Jours Ouvrés qui suivront la notification qui sera faite par le Vendeur à l'Acquéreur du rôle d'imposition de taxe foncière de l'année en cours ou à la Date de l'Acte de Vente, si cette notification est antérieure.

Le Vendeur, en sa qualité de propriétaire des Biens Immobiliers au 1^{er} janvier 2014, paiera à bonne date la totalité de la taxe foncière due au titre de l'année 2014 et en justifiera à l'Acquéreur en lui communiquant les avertissements et déclarations correspondants et leurs justificatifs de paiement.

17.6 SERVICES CONCESSIONNAIRES

Le Vendeur déclare qu'il n'y a pas de contrat d'abonnement en cours sur les Biens Immobiliers.

17.7 CONTRATS DE MAINTENANCE ET D'ENTRETIEN

Le Vendeur déclare qu'il n'existe pas de contrat de maintenance ou d'entretien relatif aux Biens Immobiliers.

17.8 CONTRATS OU CONCESSIONS D'AFFICHAGE

Le Vendeur déclare qu'il n'existe pas de contrat ou concession d'affichage sur les Biens Immobiliers.

17.9 PROCEDURES PENDANTES DEVANT LES TRIBUNAUX

Le Vendeur déclare qu'à la Date de l'Acte de Vente (i) il n'est partie en demande ou en défense à aucune procédure judiciaire ou administrative, et (ii) il n'a connaissance d'aucune autre procédure de ce type ayant pour objet les Biens Immobiliers, à l'exception de celles éventuelles visées dans le Dossier d'Information.

17.10 INJONCTIONS

Le Vendeur déclare et garantit que les Biens Immobiliers n'ont fait l'objet d'aucune injonction administrative relative à des travaux délivrée par les autorités compétentes, à l'exception de celles éventuelles visées dans le Dossier d'Information

17.11 ASSURANCES MULTIRISQUE

L'Acquéreur fera son affaire personnelle de la souscription de toute nouvelle police d'assurance multirisque qu'il jugera appropriée pour la couverture des risques liés à l'utilisation et à la possession des Biens Immobiliers à compter du Transfert de Propriété.

Le Vendeur procédera à ses frais, à compter du Transfert de Propriété, à la résiliation des polices d'assurances de dommages couvrant les Biens Immobiliers qu'il a pu souscrire, mandat lui étant conféré à cet effet par l'Acquéreur.

17.12 FRAIS

Les Frais de l'Acte de Vente seront supportés par l'Acquéreur.

18 RAPPEL DES CONDITIONS PARTICULIERES STIPULEES AUX TERMES DU TITRE DE PROPRIETE DU VENDEUR

Aux termes du Titre de Propriété du Vendeur, il a été stipulé ce qui suit, ci-après littéralement rapporté par extrait :

« CONDITIONS PARTICULIERES

Embranchement de la voie ferrée :

Dans le cadre de l'aménagement du terrain vendu, le VENDEUR s'est engagé envers l'ACQUEREUR à embrancher à la voie ferrée ledit terrain.

L'accès à la voie ferrée se fera au nord et en limite dudit terrain.

Le coût de cet accès sera partiellement pris en charge par l'ACQUEREUR à hauteur de cent quatre-vingt-dix mille euros (190.000€) dont le règlement fera l'objet d'un protocole d'accord particulier.

Relevage des réseaux

L'ACQUEREUR réalisera les relevages des réseaux rendus nécessaires par cet embranchement.

Le coût de ces travaux sera partiellement pris en charge par le VENDEUR à hauteur de cinquante deux mille neuf cent soixante seize euros (52.976€), dont le règlement fera l'objet d'un protocole d'accord entre les parties. »

Le Vendeur déclare que ces différents engagements n'ont pas été exécutés.

L'Acquéreur s'oblige à reprendre à son compte à compter du Transfert de Propriété lesdits engagements et à les respecter, pour autant qu'ils demeurent applicables, en tenant le Vendeur indemne de toutes réclamations à cet égard.

19 AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES – CONSTRUCTION

19.1 RACCORDEMENT AU RESEAU D'ASSAINISSEMENT

Le Vendeur déclare qu'à sa connaissance les Biens Immobiliers sont desservis par un réseau d'assainissement communal.

20 URBANISME – DROITS DE PREEMPTION – DECLARATIONS DIVERSES

20.1 URBANISME

Les pièces et documents relatifs aux dispositions d'urbanisme concernant les Biens Immobiliers, dont l'Acquéreur déclare avoir parfaite connaissance par la lecture que lui en a faite le notaire soussigné, demeureront ci-annexés.

Annexe 5 - Documents d'Urbanisme

Sont demeurés ci-annexés aux présentes les pièces et documents suivants, savoir :

- un certificat de Monsieur le Maire de la Commune de Bussy-Lettrée en date du 2 juillet 2012, aux termes duquel il résulte l'absence de certificat de numérotage, d'alignement et hygiène et de salubrité, et de l'absence de délibération au sens de l'article L.111-3 du Code de la construction et de l'habitation ;
- un certificat de Monsieur le Maire de la Commune de Bussy-Lettré en date du 12 décembre 2013, aux termes duquel il résulte l'absence de certificat d'alignement ;
- une note de renseignement d'urbanisme ;
- un certificat d'urbanisme en date du 25 novembre 2013 ;
- un plan de situation ;
- un extrait du plan cadastral.

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 ce document au caractère purement informatif dont il déclare avoir pris connaissance ;
- reconnaît que le notaire soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges, prescriptions et limitations ;
- déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire, une condition des présentes.

20.2 ZONE OPERATIONNELLE

20.2.1 Documents organiques

Les Biens Immobiliers sont situés dans un ensemble de terrains, propriété de la S.A.E.M. EUROPORT PARIS CHAMPAGNE, qu'elle a reçu mission d'aménager et d'équiper en vue de réaliser une zone d'aménagement concerté, puis de revendre aux utilisateurs dans le cadre d'une convention de concession passée avec le Département de la Marne signée en date du 3 janvier 1996.

Cette zone d'aménagement concerté dénommée "Z.A.C. n°1 EUROPORT VATRY" a été créée par arrêté rendu par Monsieur le Préfet du Département de la Marne, le 13 février 1997, lequel est ci-après littéralement rapporté.

Elle est réalisée autour d'un aérodrome de frêt, de catégorie A, dont la création par le DEPARTEMENT DE LA MARNE a été autorisée par arrêté de Monsieur le Ministre de l'équipement, du logement, du transport et du tourisme du 11 février 1997, est destinée à recevoir l'implantation des entreprises.

La mise en œuvre de cette Z.A.C. n°1 Europort Vatry a été déclarée d'utilité publique par arrêté rendu par Monsieur le Préfet du Département de la Marne, le 25 novembre 1997, sur lequel aucun recours n'a été exercé ainsi qu'il résulte d'un certificat délivré par le Tribunal Administratif de CHALONS EN CHAMPAGNE, le 31 mars 1998.

DEPOT DE PIECES

Aux termes d'un acte reçu par Maître BERNET, notaire à CHALONS EN CHAMPAGNE, le 4 juin 1998, il a été déposé par Monsieur VECTEN, ès-qualités, au rang des minutes pour qu'il puisse en être délivré copie, un exemplaire certifié conforme de :

- une copie certifiée conforme du procès-verbal du Conseil d'administration du 18 février 1998, de la S.A.E.M. EUROPORT PARIS CHAMPAGNE, précisant les pouvoirs dévolus au président du conseil

d'administration en ce qui concerne les ventes et achats de biens et terrains,

- un exemplaire de la convention de concession passée avec le DEPARTEMENT DE LA MARNE, le 3 janvier 1996,
- un arrêté rendu par Monsieur le Préfet du Département de la Marne, du 13 février 1997, portant création de la zone d'aménagement concerté dénommée "Z.A.C. n°1 Europort Vatry",
- un exemplaire du plan d'aménagement de zone de la Z.A.C. n°1 Europort Vatry, élaboré le 21 avril 1997,
- l'arrêté rendu par Monsieur le Préfet du Département de la Marne, le 25 novembre 1997, déclarant d'utilité publique les opérations nécessaires pour la mise en œuvre de l'opération dite "Z.A.C. n°1 Europort Vatry", et approuvant le plan d'aménagement de ladite zone,
- un certificat de non recours à l'encontre de l'arrêté du 25 novembre 1997, délivré par le Tribunal administratif de CHALONS EN CHAMPAGNE, en date du 31 mars 1998,
- un exemplaire du cahier des charges de cessions de terrain de la Z.A.C. n°1 Europort Vatry, avec son annexe dénommée "cahier des limites de prestations",
- la délibération de la Commission permanente du Conseil Général de la Marne, en date du 9 mars 1998, approuvant ledit cahier des charges.

L'Acquéreur déclare avoir parfaite connaissance des pièces ci-dessus énoncées pour en avoir reçu une copie dès avant ce jour.

Pour l'information de l'Acquéreur les dispositions du cahier des charges de cessions de terrain de la Z.A.C. n°1 Europort Vatry, sont ci-après relatées :

*« CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS
ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ N° 1 EUROPORT VATRY CAHIER DES
CHARGES DE CESSION DE TERRAIN*

ARTICLE I- DISPOSITIONS GENERALES -

Aux termes d'une convention en date du 3 Janvier 1996, passée en application des articles L300.4 et R321.1 du Code de l'Urbanisme, le Département de la Marne a concédé à la SAEM EUROPORT PARIS-CHAMPAGNE, dénommée ci-après "la Société", l'opération d'aménagement de la ZAC N°1 EUROPORT VATRY, à vocation d'accueillir les activités privées ou publiques de logistique (air, fer, route) ainsi que les équipements, services et structures d'accompagnement nécessaires au fonctionnement de la zone.

Ladite convention a prévu de fixer les modalités de cession des terrains aménagés aux termes du présent cahier des charges, lequel est divisé en trois titres :

Le TITRE I :

- Détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains afin de veiller au respect de l'utilité publique : il précise notamment le but de la cession ou de la location, les conditions dans lesquelles elle est résolue ou résiliée en cas d'inexécution de ces prescriptions.

- En application de l'article L.21-3 du Code de l'Expropriation, il est conforme aux clauses

types approuvées par décret en Conseil d'Etat n° 55.216 du 3 février 1955.

Le TITRE II :

- Définit les droits et obligations réciproques de la Société et du constructeur pendant la durée

des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques imposées aux constructeurs.

Le TITRE III :

Fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux concessionnaires ou locataires, à leurs héritiers ou ayants-cause, à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges, par une convention avec la société.

Détermine notamment les conditions de la gestion des biens communs et des ouvrages collectifs.

1.1-Le TITRE I est constitué par des dispositions de caractère mixte, c'est-à-dire à la fois contractuelles entre la société et le contractant, et réglementaires parce qu'approuvées par la collectivité locale et pouvant être sanctionnées par celle-ci.

Ces dispositions ne comportent par contre aucune stipulation pour autrui.

- Le TITRE II est constitué par des dispositions purement contractuelles entre la Société et le contractant. Ces dispositions ne contiennent aucune stipulation pour autrui et ne peuvent en conséquence ni être opposées aux autres contractants ou à tous tiers en général, ni être invoquées par eux. Le cas échéant, les dispositions contraires ou différentes de l'acte de cession l'emportent toujours sur celles du TITRE II.

- Le TITRE III s'impose à tous les propriétaires anciens ou nouveaux et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions ainsi qu'à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit et ce, sans limitation de durée.

Chacun des assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce titre III à l'encontre des autres assujettis, la société déclarant, en tant que de besoin, stipider au profit de chacun d'eux.

- A l'expiration de la concession d'aménagement visée ci-dessus, ou en cas de retrait ou de résiliation de ladite concession, le concédant sera substitué de plein droit à la société dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.

- Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou locations successives.

- Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

d'une part, on désignera sous le vocable de "constructeur" tous les assujettis au présent cahier des charges de cession de terrains, qu'ils soient propriétaire, acquéreur, concessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, concessionnaire d'usage, etc...

d'autre part, on désignera sous le vocable général "acte de cession" tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans le périmètre d'application du présent cahier des charges de cession des terrains, que ce soit une vente, un apport, un partage, un domaine, etc.. et par "location" ou "bail" tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un desdits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc..

Par ailleurs, il est rappelé que le prix de cession des terrains est fixé par la société en accord avec le concédant.

Ce prix figurera dans l'acte de cession.

Ceci exposé, la Société entend diviser et céder les terrains de la ZAC N°J EUROPORT VATRY dans les conditions ci-dessous.

ARTICLE 2-DIVISION DES TERRAINS -

Les terrains sus-indiqués feront l'objet d'une division entre, d'une part les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux constructeurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme "constructeur".

Cette division ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R 315.2 du Code de l'Urbanisme.

TITRE I

ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION-

La cession ou la location est consentie en vue de la construction de bâtiments qui sera défini dans l'acte de cession.

Les bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) applicable à la ZAC et à celles du TITRE II ci-après.

La densité des constructions que le constructeur est autorisé à édifier est définie par le rapport entre la surface de plancher hors-oeuvre nette de ses constructions et la surface du terrain sur lequel elles doivent être implantées. Elle sera précisée dans l'acte de cession.

ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION -

Le constructeur s'engage à :

- Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés par le PAZ sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer pour approbation à la société son projet définitif de construction dans le mois précédant le dépôt de la demande de permis de construire.

- Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de trois mois à dater de l'acte de cession ou de location, étant précisé copie, sauf disposition contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé qui est prise en considération.

- Entreprendre les travaux de construction dans un délai de SIX mois à compter de la délivrance du permis de construire.

- Avoir réalisé les constructions dans un délai de VINGT-QUATRE mois à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme

remplie par la présentation de la déclaration officielle d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification par la société.

Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession.

La société pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS-

Les délais seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR -

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de location ou leurs annexes, la société pourra, selon la nature de l'infraction commise et à son choix, soit obtenir des dommages et intérêts, soit résoudre la vente, dans les conditions suivantes :

/ - Dommages et intérêts (cas particuliers)

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, la société le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de dix jours en ce qui concerne les délais des paragraphes 1, 2 et 3, et dans un délai de trois mois en ce qui concerne celui du paragraphe 4.

Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la société aura droit au versement d'une indemnité dont le montant est fixé à un pour mille du prix de cession hors taxe par jour de retard avec un maximum de dix pour cent. L'indemnité sera majorée de la TVA au taux en vigueur à la date de fixation de son montant.

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10 %, la société pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

2 - Résolution de la vente.

La cession pourra être résolue de plein droit par décision de la société notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 4 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue de plein droit par décision de la société notifiée par acte d'huissier, en cas de non paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent cahier des charges, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

Le constructeur aura droit, en contrepartie, ci une indemnité de. résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

a - Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession ou, le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par la société, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession hors taxes. L'indemnité sera majorée de la TVA au taux en vigueur à la date de fixation de son montant. Ce prix, en cas d'indexation, sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde du dernier indice connu 15 jours avant la date de la résolution.

b - Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value ou la moins-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la société étant l'Administration des Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance sur la requête de la société.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble, à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

En cas de réalisation des constructions par tranche, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de la société, que sur les parties du terrain non utilisées dans les délais fixés.

3 - Résiliation de l'acte de location.

En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location.

Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de

résolution ou de résiliation dans les conditions fixées par l'article L 21.3 du Code de l'Expropriation.

ARTICLE 7-VENTE, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERMINS CEDES OU LOUES -

Les terrains ou les baux ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des constructions prévues au programme visé à l'article 3 ci-dessus.

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux de construction. Avant toute cession, le constructeur devra aviser la collectivité locale et la société au moins quatre mois à l'avance de ses intentions.

La société pourra, après accord de la collectivité locale, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par elle.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la société de la totalité du terrain ou d'une partie non encore entièrement construite, la société pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à la société.

Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du constructeur lui-même.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que le locataire ait reçu l'agrément préalable de la société.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeubles à construire.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 8-NULLITE -

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, etc.. qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le TITRE I du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet, conformément aux dispositions de l'article L 21.3 du Code de l'Expropriation.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de VINGT ans à compter de l'acte, par la société ou, à défaut, par le Préfet, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

TITRE II

CHAPITRE I-TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES-

ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE LA SOCIETE -

La société exécutera, en accord avec le concédant, conformément aux documents d'urbanisme applicables sur la zone et au dossier de concession, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux des terrains destinés à être incorporés au domaine des collectivités, à être remis aux organismes qui s'y substitueraient.

Les limites de prestations, dues à ce titre par la société, sont définies dans le "CAHIER DES LIMITES DE PRESTATIONS" ci-annexé.

Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, la société s'engage :

à exécuter dans les TROIS mois de la cession de chaque lot, une voirie provisoire dite "de chantier", permettant l'accès à la parcelle vendue ;

à mettre à disposition, au moins en limite de l'opération, des possibilités d'alimentation en eau et en électricité pour la desserte des entreprises de construction ;

à assurer une desserte convenable des bâtiments construits par l'acquéreur dans un délai de SIX mois à compter de la signature du procès-verbal constatant la libération des abords des bâtiments, établi contradictoirement entre la société et l'acquéreur, à la demande de ce dernier ;

à exécuter la voirie définitive dans un délai de DOUZE mois à compter de la signature du procès-verbal de libération des abords prévu ci-dessus.

à exécuter les voies ferrées de desserte générale et de triage ainsi que la voie ferrée desservant les terrains qu'elle vendra. Ceci concerne les parcelles ZB3 - ZB4 - ZB5 - ZB7 - ZB8

du PAZ, étant précisé que le raccordement à l'embranchement d'une quelconque de ces parcelles sera à la charge exclusive de l'acquéreur.

Toutefois, les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à la société si les travaux étaient rendus irréalisables du fait des intempéries.

ARTICLE 10- VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES -

10.1 - Utilisation

Jusqu'à leur remise aux organismes mentionnés à l'article 9, ci-dessus, la société pourra interdire au public et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'elle aura réalisées.

Dès leur ouverture au public, la police sera assurée par le Maire, conformément à la loi.

10.2 - Entretien

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il sera dit ci l'article 17 ci-après.

Dès leur remise aux organismes intéressés mentionnés à l'article 9, ci-dessus, celle-ci en assurera l'entretien.

Dès leur remise à la collectivité publique intéressée, celle-ci en assurera l'entretien.

CHAPITRE II- TERRAINS CEDES OU LOUES-

ARTICLE 11 - ARCHITECTURE ET URBANISME-

11.1 - Plan d'aménagement de zone

Le constructeur et la société s'engagent à respecter les dispositions du plan d'aménagement de zone (P.A.Z.) et de l'ensemble des documents constitutifs (règlement et plans, etc..) et toutes les modifications qui seront apportées à celui-ci par la collectivité ou l'Administration. Il est rappelé à ce sujet que le plan d'aménagement de zone est un document réglementaire.

En aucun cas, la responsabilité de la société ne pourra être engagée en raison des dispositions du plan d'aménagement de zone ou des modifications que la collectivité ou l'administration apporterait ci ce dernier, quelle que soit leur date.

11.2 - Dispositions architecturales

Le constructeur devra se conformer aux dispositions prévues par la PAZ, notamment en matières architecturales.

Tous les projets seront soumis au préalable à la SAEM EUROPORT PARIS CHAMPAGNE.

ARTICLE 12 - BORNAGE - CLOTURE -

La SAEM EUROPORT PARIS CHAMPAGNE, procédera au bornage des terrains dès l'achèvement de la construction et après le déblaiement du terrain.

Les frais de bornage seront à la charge de la SAEM EUROPORT PARIS CHAMPAGNE.

L'implantation de la construction, à la charge du constructeur, sera effectuée par le géomètre de l'opération soit : GEOMETRIC SA - 5, rue Montespan - 91024 EVRY CEDEX. Aucune borne ne sera remise par la société.

Tout constructeur d'une parcelle contiguë à des lots non encore vendus par la SAEM EUROPORT PARIS CHAMPAGNE ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

Par contre, tout constructeur d'une parcelle bénéficiant d'une clôture déjà existante a l'obligation de rembourser au propriétaire mitoyen qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture la moitié de la dépense engagée dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

ARTICLE 13-DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES -

La limite des prestations dues par la Société et la définition des obligations de l'acquéreur, au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués, sont précisées dans l'annexe au présent cahier des charges dite "CAHIER DES LIMITES DE PRESTATIONS" ci-annexé ou dans l'acte de cession lui-même, le cas échéant.

ARTICLE 14 - SANCTIONS A L'EGARD DE LA SOCIETE -

En cas d'inexécution par la société des travaux qui lui incombent dans les délais prévus et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, le constructeur sera en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de réclamer à la société une indemnité de dommages et intérêts pour le préjudice direct, matériel et certain qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de cette dernière.

ARTICLE 15 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS -

Jusqu'à la remise des ouvrages aux organismes mentionnés à l'article 9, ou aux sociétés concessionnaires, le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se raccorder, à ses frais, sur les canalisations d'eau, d'électricité, égouts, téléphone, etc.. établies par la Société.

Il n'aura pas le droit d'ouvrir des tranchées à l'extérieur de son terrain pour l'exécution de ces branchements.

Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics.

Après remise des ouvrages, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

Le constructeur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après exécution des travaux, ainsi que, éventuellement, du versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par les organismes mentionnés ci l'article 9 ou le service public.

Raccordement à la voie ferrée

Si l'acquéreur demande à être raccordé à la voie ferrée, il devra obligatoirement souscrire aux conditions de traité d'embranchement passé à cet effet par la société avec la S.N.C.F. ou le prestataire de service.

ARTICLE 15bis - ELECTRICITE -

Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leur terrain ou dans leurs bâtiments, les constructeurs devront mettre à la disposition d'E.D.F. les terrains ou locaux nécessaires. L'implantation ou les caractéristiques de ceux-ci devront être établis en accord avec ce service.

Cette mise ci disposition qui se fera dans le cadre des textes réglementaires, fera l'objet de conventions particulières entre le service distributeur, la société et le constructeur.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant du service public tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation, notamment celui d'établir et d'entretenir en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement aux réseaux, le libre accès, à tout moment, de son personnel et de celui de ses entreprises, aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents nécessités par le passage du matériel.

Les engagements de l'acquéreur ci-dessus définis ont été requis par la société tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit d'E.D.F. En conséquence, E.D.F. pourra s'en prévaloir pour obliger directement l'acquéreur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui phase l'allocation de dommages et intérêts.

Dans le cas où la réalisation des postes de distribution serait nécessaire avant la cession des terrains ou des bâtiments à des tiers, ainsi qu'au cas où la société construirait pour son propre compte, elle s'engage à respecter personnellement les obligations énumérées dans la clause ci-dessus. La convention particulière que la société eurent passée avec E.D.F. s'imposerait alors au constructeur en tant que de besoin.

ARTICLE 15ter-GAZ-

Les installations intérieures de distribution de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires et en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

En temps opportun, et au plus tard avant exécution des travaux, le constructeur soumettra à G.D.F. pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.

Le constructeur s'engage à mettre gratuitement à disposition de G.D.F. sols, terrains, locaux "ad hoc" nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution de gaz, la pose des canalisations, l'implantation de postes de détente, de comptage, etc.. Le constructeur s'engage, en outre, à consentir à G.D.F. tous les droits nécessaires ci l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire de sennée public, c'est-à-dire la possibilité de pouvoir faire accéder à tout moment son personnel et celui de ses entreprises aux canalisations et locaux en cause et de disposer en permanence des dégagements nécessités par le passage du matériel.

Les engagements de l'acquéreur, ci-dessus définis, ont été requis par la société tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit de G.D.F. En conséquence, G.D.F. pourra s'en prévaloir pour obliger directement l'acquéreur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages et intérêts.

Dans le cas où la réalisation des postes de détente et de distribution serait nécessaire avant la cession des terrains ou des bâtiments à des tiers, ainsi qu'au cas où la société construirait pour son propre compte, elle s'engage à respecter personnellement les obligations énumérées dans les clauses ci-dessus. La convention particulière que la société aurait passée avec G.D.F. s'imposerait alors au constructeur en tant que de besoin.

ARTICLE 16 - Etablissement des projets, coordination des travaux

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec la SAEM EUROPORT PARIS CHAMPAGNE et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable.

La société s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les servitudes architecturales ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments qu'il se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins, vendus ou non encore vendus.

Il devra communiquer à la SAEM EUROPORT PARIS CHAMPAGNE, 5 exemplaires, visés par l'architecte de l'opération, du dossier complet de demande de permis de construire dans le délai prévu à l'article 4, ci-dessus, pour que la SAEM EUROPORT PARIS CHAMPAGNE puisse s'assurer que les travaux, projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage). La SAEM EUROPORT PARIS CHAMPAGNE pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la vocation de l'opération et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés.

L'examen du dossier par la SAEM EUROPORT PARIS CHAMPAGNE ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études, de son choix comme du respect de ses obligations.

ARTICLE 17 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR -

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la société. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs, pour le paiement, dans les trois mois, des sommes qui leur sont réclamées par la société, celle-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés et ce, au prorata du nombre de mètre carré de plancher hors œuvre des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

**TITRE III
REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL**

ARTICLE 18-ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES-

Le constructeur devra entretenir ses espaces libres en bon état de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

ARTICLE 19 - SERVITUDES -

Le constructeur sera tenu de subir sans indemnités toutes les servitudes nécessitées par le passage, sur son terrain et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, de gaz, d'électricité, PTT, d'éclairage public, d'égouts, etc. telles qu'elles seront réalisées par la société, par les concessionnaires ou pour leur compte.

ARTICLE 20 - TENUE GENERALE -

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui ne puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des occupants. Il ne pourra notamment être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifieraient l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans la déclaration préalable ou le permis de construire, sans l'accord préalable de la collectivité.

Il est interdit à tout propriétaire ou locataire de louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet, tout ou partie de terrain ou des constructions autres que ceux affectés à son usage et en relation directe avec l'activité exercée sur le terrain.

ARTICLE 21 - ASSOCIATION SYNDICALE-

Il pourra être créé, entre tous les propriétaires de terrain ou de constructions situés dans l'opération, à l'exception des administrations pour leurs constructions à caractère administratif, une ou plusieurs associations syndicales libres.

Le cas échéant, le périmètre de chaque association sera défini par la société au fur et à mesure de l'avancement de l'opération.

Chaque constructeur fera partie de plein droit de l'association syndicale dans le périmètre de laquelle se trouve son terrain. Au cas où le constructeur cèderait ses droits à construire à un preneur, celui-ci sera tenu, pendant toute la durée de sa jouissance, à faire partie de l'association aux lieux et places du constructeur.

En conséquence, le constructeur, par le seul fait de la vente (ou bail selon le cas) adhère définitivement à ladite association syndicale.

Cette association sera constituée et gérée conformément aux dispositions de la loi du 21 juin 1865 et des lois qui l'ont modifiée.

21.1 - Fonctionnement

L'association syndicale sera constituée dès la vente du ou des premiers lots entre la société et le ou les premiers acquéreurs. Les statuts de cette association seront insérés aux actes de vente.

Chaque propriétaire devra, en cas d'aliénation, imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre sa place dans l'association.

Les statuts préciseront notamment :

que dans le cas de copropriété, dans les termes de la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application du 17 mars 1967, n° 67.223, chaque immeuble est représenté de droit par son syndic, que les propriétaires seront tenus de contribuer aux dépenses proportionnellement au nombre de mètre carré de surface plancher des édifices construits ou prévus au plan d'aménagement de zone (les caves, réserves... étant comptées avec un coefficient d'équivalence égale à 1).

21.2 - Rapports avec la société

La société quittera l'association à la date de la vente du dernier lot.

21.3 - Carence de l'association

En cas de carence de l'association syndicale pour l'un quelconque de ses objets, un syndic peut-être désigné d'office par le Président du Tribunal Administratif à la requête d'un syndicaire ou de plusieurs d'entre-deux.

ARTICLE 22 - ASSURANCE -

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain ci une compagnie solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux administrations qui sont habituellement leur propre assureur.

ARTICLE 23 - MODIFICATIONS -

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges, à l'exception de celles relatives aux servitudes, pourront être changées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des règlements de lotissement, sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée pour l'application du présent article, d'après le nombre de mètre de plancher hors-œuvre que chaque propriétaire est autorisé à construire, conformément au PAZ et à l'acte de cession.

Toutefois, ces modifications devront accueillir l'accord préalable de la Collectivité.

ARTICLE 24 - LITIGES - SUBROGATION -

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges feront loi tant entre la société et le constructeur qu'entre les différents autres constructeurs

La société subroge, en tant que de besoin, le constructeur dans tous ses droits ou actions, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

L'Acquéreur déclare se soumettre aux charges et conditions prévues au cahier des charges dont la teneur est rappelée précédemment, ainsi qu'à son annexe.

Une copie du cahier des limites de prestations, annexe du cahier des charges est demeurée ci-annexée, dont l'Acquéreur reconnaît avoir reçu une copie dès avant ce jour.

Annexe 6 - Cahier des Charges

20.2.2 Agrément de l'aménageur

Préalablement à la vente objet des présentes, le Vendeur a obtenu l'agrément à la cession projetée et la renonciation à se prévaloir à l'encontre du Vendeur de la

clause résolutoire pour non-respect des délais impartis pour construire et à l'encontre de l'Acquéreur des sanctions prévues à l'égard du constructeur, sous réserve du respect par l'Acquéreur des dispositions des documents organique de la ZAC encore en vigueur et de l'engagement d'achever son programme de construction au plus tard dans les cinq années qui suivront la présente acquisition, ainsi qu'il résulte d'une délibération de la commission permanente du Conseil Général de la Marne en date du 6 décembre 2013, dont une copie est demeurée ci-annexée après mention.

L'Acquéreur déclare être parfaitement informé des obligations résultant de cet agrément et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Annexe 7 - Délibération de la commission permanente du Conseil Général

20.3 DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Les Biens Immobiliers sont compris dans une zone soumise au droit de préemption urbain, ainsi qu'il résulte des pièces d'urbanisme sus-énoncées.

Le Vendeur a offert au titulaire du droit de préemption, l'exercice de son droit de préemption dont cette situation est le fait générateur, ainsi qu'il résulte de la déclaration d'intention d'aliéner adressée à la mairie de BUSSY-LETTREE le 22 août 2012.

Le titulaire de ce droit ou leur ayant cause a déclaré y renoncer par mention sur la déclaration d'intention d'aliéner, laquelle a été retournée par courrier en date du 27 août 2012.

Une copie de cette déclaration d'intention d'aliéner avec la mention de renonciation et une copie du courrier en date du 17 août 2012 sont demeurés ci-annexés.

Annexe 8 - Déclaration d'intention d'aliéner

21 DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

21.1 RAPPEL DE LA REGLEMENTATION

Le notaire soussigné rappelle aux Parties les dispositions des articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation imposant, à compter du 1^{er} novembre 2007, d'annexer à toute promesse de vente portant sur tout ou partie d'un immeuble bâti, ou à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente, un dossier de diagnostic technique, fourni et établi à la demande du Vendeur.

Ledit dossier de diagnostic technique devant comprendre, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent, les documents suivants :

1- Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L 1334-5 et L 1334-6 du code de la santé publique,

2- L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L1334-13 du même code,

3- L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L 133-6 du code de la construction et de l'habitation ;

4- L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L 134-6 du code de la construction et de l'habitation,

5- Dans les zones mentionnées au I de l'article L 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et/ou technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article,

6- Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L134-1 du code de la construction et de l'habitation,

7- L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L134-7 du code de la construction et de l'habitation, issu de la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006,

8- Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L 1331-11-1 du code de la santé publique, issu de la

loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006.

Etant ici précisé que les documents visés au 1°, 2°, 3°, 4°, 6°, 7° et 8° n'ont pas à être fournis par le Vendeur dans la mesure où soit (i) les dispositions législatives ne sont pas entrées en vigueur, soit (ii) les Biens Immobiliers ne sont pas concernés par cette réglementation.

21.1.1 Recherches de termites

21.1.1.1 Les textes :

Le notaire soussigné rappelle aux Parties les dispositions de l'article L 133-6 du Code de la construction et de l'habitation, ci-après littéralement retranscrites :

"En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application de l'article L. 133-5, un état relatif à la présence de termites est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6".

21.1.1.2 Etat relatif à la présence de termites - Déclarations des Parties :

Le Vendeur déclare :

- qu'à sa connaissance les Biens Immobiliers ne sont pas infestés par les termites ;
- qu'il n'a pas reçu de la part des Maires concernés une injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que les Biens Immobiliers ne sont pas situés dans une zone prévue par l'article L. 133-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Il est rappelé que les Biens Immobiliers sont vendus sans aucune garantie relativement à leur état et leur situation, notamment en ce qui concerne la présence de termites, ce que l'Acquéreur reconnaît, en acceptant d'en faire son affaire, de telle manière que le Vendeur ne puisse être inquiété.

21.1.2 Etat des risques naturels, miniers et/ou technologiques

21.1.2.1 Les textes :

Le notaire soussigné rappelle aux Parties :

- Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, 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.

VI – Un décret en conseil d'état fixe les conditions d'application du présent article »

- les termes du décret n° 2005-134 du 15 février 2005, relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;
- les dispositions des articles R 125-23 à 125-27 du Code de l'environnement.

21.1.2.2 Etat des risques naturels miniers et technologiques – Déclarations des Parties:

L'arrêté n° DPC/2012/56 du 19 décembre 2012 relatif à l'information des acquéreurs dresse une liste des communes du département de la Marne où l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs s'applique. La commune de BUSSY LETTREE ne figurant pas dans l'arrêté précité, il n'y a pas obligation d'établissement d'un état des risques naturels, miniers et technologiques.

Une copie de l'arrêté est demeurée ci annexée

Annexe 9 - ERNMT

Par ailleurs, le Vendeur déclare que pendant la période où il a été propriétaire, les Biens Immobiliers n'ont pas subi de sinistre susceptible d'avoir donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 (catastrophe naturelle) ou de l'article L. 128-2 (risque technologique) du Code des assurances.

22 INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

22.1 RAPPEL DES TEXTES SUR LES INSTALLATIONS CLASSEES

Le notaire soussigné a informé les Parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'Environnement, stipulant :

« 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».

En outre, le notaire soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (loi n° 75-633

du 15 Juillet 1975 et loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

22.2 INFORMATION SUR L'EXISTENCE ACTUELLE D'INSTALLATIONS CLASSEES

Le Vendeur précise qu'il n'a pas eu et n'a pas à ce jour la qualité d'exploitant des Biens Immobiliers.

Etant ici précisé par le Vendeur qu'il a précédemment obtenu de la part de l'autorité compétente une autorisation d'exploiter une installation classée au sens du Code de l'environnement en vertu d'un arrêté en date du 22 juillet 2008 et portant le n°2008A 101 IC.

Le Vendeur garantit n'avoir jamais mis en œuvre cette autorisation laquelle est à ce jour caduque.

En conséquence, il n'entend donner aucune garantie au titre des installations classées et de leurs conséquences éventuelles pour la pollution des Biens Immobiliers.

L'Acquéreur déclare en avoir parfaite connaissance et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur.

22.3 DECLARATION DE L'ACQUEREUR

Le Vendeur a fourni à l'Acquéreur, qui le reconnaît, dans le cadre du Dossier d'Information et aux termes des présentes tous les éléments et informations dont il dispose lui permettant de connaître la situation des Biens Immobiliers au regard de l'environnement.

L'Acquéreur reconnaît que le Vendeur, qui en aucun cas ne peut être considéré comme « exploitant » des activités exercées dans les Biens Immobiliers au regard des dispositions des articles L. 511-1 et suivants du Code de l'Environnement (ancienne Loi du 19 juillet 1976), lui a indiqué et fourni tous les éléments lui permettant de connaître la situation des Biens Immobiliers au regard de l'environnement. Il accepte de faire son affaire personnelle de toutes les conséquences liées à la présente vente, sans recours contre le Vendeur, notamment au regard de l'état du sol et du sous-sol.

Le tout de manière que le Vendeur ne soit jamais inquiété ou recherché à quelques titres que ce soit à ce sujet.

Par suite, l'Acquéreur reconnaît qu'il ne pourra poursuivre la résolution de la vente, se faire restituer une partie du Prix ou demander la remise en état du site aux frais du Vendeur (article 6 paragraphe VI de la loi n° 96.446 du 13 juillet 1992 relatif à l'élimination des déchets, ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement).

23 ETUDE GEOTECHNIQUE

Le Vendeur déclare qu'une étude géotechnique a été établie par la société Hydro-Géotechnique, ayant son siège à TROYES (Aube) 43 avenue Marie de Champagne, le 23 juillet 2001.

Une copie de cette étude figure dans le Dossier d'Information.

Il est rappelé que les Biens Immobiliers sont vendus sans aucune garantie relativement à leur état et leur situation, notamment en ce qui concerne la nature du sous-sol, ce que l'Acquéreur reconnaît, en acceptant d'en faire son affaire, de telle manière que le Vendeur ne puisse être inquiété.

24 ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

Le Vendeur déclare que les Biens Immobiliers ne sont pas compris dans le périmètre d'une association syndicale.

25 ORIGINE DE PROPRIETE

Le Vendeur déclare que son droit de propriété sur les Biens Immobiliers est régulier et incommutable, et qu'il procède des faits et actes suivants :

25.1 IMMEDIATE

Les Biens Immobiliers appartiennent au Vendeur par suite de l'acquisition qu'il en a faite de la Société Anonyme d'Economie Mixte dénommée "S.E.M. EUROPORT VATRY", dont le siège social est à CHALONS EN CHAMPAGNE (51000), 1 rue du Vinetz, identifiée sous le numéro SIREN 389.577.842 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHALONS EN CHAMPAGNE,

Suivant acte reçu par Maître Yves BERNET, notaire à CHALONS EN CHAMPAGNE, le 10 septembre 2002.

La copie authentique dudit acte a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de CHALONS EN CHAMPAGNE, le 15 octobre 2002, volume 2002P, numéro 2856.

25.2 DIVISIONS PARCELLAIRES

La parcelle XA n°156 est issue de l'ancienne XA n°143 suivant division publiée au 1er bureau des hypothèques de CHALONS EN CHAMPAGNE, le 16 janvier 2001, volume 2001P numéro 190.

La parcelle XA n°143 provient de la parcelle originaire XA n°134, lieudit "La Basse Cour", d'une contenance de vingt-cinq hectares soixante-huit ares cinquante-six centiares (25ha68a56ca) procède de la réunion, suivant procès-verbal de cadastre, en date du 20 juillet 2000, publié au premier bureau des hypothèques de CHALONS EN CHAMPAGNE, le 24 juillet 2000, volume 2000P numéro 2088, des parcelles de terrain sises à BUSSY-LETTREE, cadastrées section XA, savoir :

- numéro 42, lieudit "Le Petit Vau Bourdin", pour une contenance de 14 ares 69 centiares,
- numéro 44, même lieudit, pour une contenance de 37 ares 49 centiares,
- numéro 53, lieudit "La Basse Cour", pour une contenance de 36 centiares,
- numéro 57, même lieudit, pour une contenance de 13 ares 31 centiares,
- numéro 60, même lieudit, pour une contenance de 3 ares 42 centiares,
- numéro 103, lieudit "Le Petit Vau Bourdin", pour une contenance de 2 hectares 39 ares 76 centiares,
- numéro 105, même lieudit, pour une contenance de 7 hectares 91 ares 27 centiares,
- numéro 107, même lieudit, pour une contenance de 18 centiares,
- numéro 113, même lieudit, pour une contenance de 70 centiares,
- numéro 114, même lieudit, pour une contenance de 1 are 45 centiares,
- numéro 116, même lieudit, pour une contenance de 1 are 94 centiares,

- numéro 122, lieudit "La Basse Cour", pour une contenance de 27 ares 12 centiares,
- numéro 124, même lieudit, pour une contenance de 1 are 62 centiares,
- numéro 125, même lieudit, pour une contenance de 13 ares 11 centiares,
- numéro 127, même lieudit, pour une contenance de 1 hectare 6 ares 37 centiares,
- numéro 130, même lieudit, pour une contenance de 9 hectares 7 ares 35 centiares,
- numéro 131, même lieudit, pour une contenance de 4 hectares 8 ares 42 centiares,

Etant ici précisé que :

- les anciennes parcelles XA n°42 et 44 proviennent de la division de l'ancienne parcelle XA n°3, lieudit "Le Petit Vau Bourdin", pour 4 hectares 14 ares 25 centiares,
- l'ancienne parcelle XA n°53 provient de la division de l'ancienne parcelle XA n°7, lieudit "La Basse Cour", pour 84 ares 18 centiares,
- l'ancienne parcelle XA n°57 provient de la division de l'ancienne parcelle XA n°18, lieudit "La Basse Cour", pour 20 hectares 69 ares 16 centiares (elle-même provenant de l'ancienne parcelle XA n°8 - P.V. de division publié le 11 août 1998, volume 1998P n°2277).

Le tout suivant document d'arpentage déposé au rang des minutes de la Société Civile Professionnelle "Yves BERNET, Francis DAGONET, Jean-Louis LANDES, Alain LAMBERT et François-Xavier GUERTN, Notaires, associés d'une société civile professionnelle, titulaire d'un Office Notarial" dont le siège est à CHALONS EN CHAMPAGNE, 18, rue de l'Arquebuse, suivant acte reçu par Maître BERNET, le 10 septembre 1999, dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques de CHALONS EN CHAMPAGNE, le 14 septembre 1999, volume 1999P numéro 2720.

- l'ancienne parcelle XA n°60 provient de la division de l'ancienne parcelle XA n°20, lieudit "La Basse Cour", pour 8 ares 56 centiares (elle-même provenant de l'ancienne parcelle XA n°9 - P.V. de division publié le 11 août 1998, volume 1998P n°2277),
- l'ancienne parcelle XA n°103 provient de la division de l'ancienne parcelle XA n°37, lieudit "Le Petit Vau Bourdin", pour 5 hectares 39 ares 8 centiares (elle-même provenant de l'ancienne parcelle XA n°1 - P.V. de division publié le 14 septembre 1999, volume 1999P n°2720),
- l'ancienne parcelle XA n°105 provient de la division de l'ancienne parcelle XA n°40, lieudit "Le Petit Vau Bourdin", pour 8 hectares 66 ares 27 centiares (elle-même provenant de l'ancienne parcelle XA n°2 - P.V. de division ci-dessus visé),
- l'ancienne parcelle XA n°107 provient de la division de l'ancienne parcelle XA n°49, lieudit "Le Petit Vau Bourdin", pour 5 hectares 81 ares 20 centiares (elle-même provenant de l'ancienne parcelle XA n°5 - P.V. de division ci-dessus visé),
- les anciennes parcelles XA n°113, 114 et 116 proviennent de la division de l'ancienne parcelle XA n°51, lieudit "Le Petit Vau Bourdin", pour 4 hectares 36 ares 90 centiares (elle-même provenant de l'ancienne parcelle XA n°6 - P.V. de division ci-dessus visé),
- l'ancienne parcelle XA n°122 provient de la division de l'ancienne parcelle XA n°52, lieudit "La Basse Cour", pour 50 ares 98 centiares (elle-même provenant de l'ancienne parcelle XA n°7 - P.V. de division ci-dessus visé),
- les anciennes parcelles XA n°124 et 125 proviennent de la division de l'ancienne parcelle XA n°55, lieudit "La Basse Cour", pour 14 ares 88

- centiares (elle-même provenant avec la parcelle XA n°52, de l'ancienne parcelle XA n°7 - P.V. de division ci-dessus visé),
- les anciennes parcelles XA n°127, 130 et 131 proviennent de la division de l'ancienne parcelle XA n°56, lieudit "La Basse Cour", pour 19 hectares 52 ares 53 centiares (elle-même provenant avec la parcelle sus visée XA n°57 de l'ancienne parcelle XA n°18 - P.V. de division ci-dessus visé, issue ainsi qu'il est dit précédemment de la parcelle XA n°8).

Le tout suivant procès-verbal de cadastre n°162 S, en date du 22 décembre 1999, publié au Service de la Publicité Foncière de CHALONS EN CHAMPAGNE 1^{er} bureau, le 22 décembre 1999, volume 1999P numéro 3816.

25.3 ANTERIEURE

L'origine de propriété plus antérieure est relatée dans une note demeurée ci-annexée.

Annexe 10 - Origine de Propriété

26 SITUATION HYPOTHECAIRE

Le Vendeur déclare que les Biens Immobiliers sont libres de toutes charges et inscriptions de privilège et d'hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

Ainsi que cela est corroboré par un état hypothécaire délivré par le Service de la Publicité Foncière de CHALONS EN CHAMPAGNE 1^{er} bureau, le 28 novembre 2013 et certifié à la date du 25 novembre 2013, et prorogé le 20 janvier 2014 qui a fait l'objet d'une prorogation en date du 4 avril 2014 et certifiée à la date du 2 avril 2014.

Le Vendeur déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement susvisé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

27 DISPOSITIONS DIVERSES

27.1 NON APPLICATION DES DISPOSITIONS DE PROTECTION DE L'ACQUEREUR NON PROFESSIONNEL DE LOGEMENT

Les dispositions de l'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation sont inapplicables à la Vente, les Biens Immobiliers n'étant pas à usage d'habitation et l'Acquéreur étant un professionnel de l'immobilier.

27.2 NEGOCIATION

Chaque Partie s'acquittera seule de toutes sommes qui pourraient être dues à tout intermédiaire qu'il a mandaté dans le cadre des présentes de manière que l'autre Partie ne soit jamais inquiété ou recherché.

27.3 POUVOIRS EN VUE DE L'ACCOMPLISSEMENT DES FORMALITES

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les Parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tous clerks habilités et assermentés de la société civile professionnelle dénommée en tête des présentes, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et avec ceux d'état civil.

27.4 CARACTERE JURIDIQUE DES ANNEXES

Les Parties reconnaissent que les paraphe et signatures par elles apposées sur les documents ci-annexés émanent bien d'elles, voulant que de ce fait, ils acquièrent le même caractère d'authenticité que s'ils avaient figuré intégralement dans le corps de l'acte.

27.5 LOI APPLICABLE AUX PRESENTES

En application de l'article 4 alinéa 3 de la convention de ROME du 19 juin 1980, la Vente est régie par le droit français.

Tout litige découlant de la Vente sera soumis au Tribunal compétent dans le ressort de la Cour d'Appel de PARIS, ainsi que les Parties le reconnaissent et s'y obligent expressément.

27.6 CONFIDENTIALITE

Exception faite des annonces légales obligatoires, aucune des Parties ne fera d'annonce publique (au moyen de la publication d'un communiqué ou de toute autre manière) relative à l'existence, au contenu ou à l'objet de la Vente, sans concertation préalable avec l'autre Partie, notamment sur le média employé et la forme et le contenu dudit communiqué.

27.7 REMISE DE TITRES

Il a été remis à l'Acquéreur qui le reconnaît la copie des titres de propriété qui figurent dans le Dossier d'Informations et notamment la copie authentique de l'acte constituant le titre de propriété du Vendeur.

Il ne sera remis aucun autre ancien titre de propriété à l'Acquéreur qui pourra se faire délivrer à ses frais ceux dont il pourrait avoir besoin concernant les Biens Immobiliers sera subrogé dans tous les droits du Vendeur à ce sujet.

27.8 DISPOSITIONS LEGALES EDICTANT DES SANCTIONS EN CAS DE DISSIMULATION DE PRIX

Les Parties se reconnaissent informées du contenu des articles 864, 1827, 1837, 1838, du code général des impôts et de l'article R.434-7 du nouveau code de procédure pénale.

Les Parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du code général des impôts que le présent acte exprime bien l'intégralité du prix convenu.

Le notaire soussigné déclare en outre qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix exprimé.

27.9 NOTIFICATIONS

Toute notification entre les Parties devra être donnée par écrit et être transmise par lettre recommandée avec accusé de réception, par exploit d'huissier ou par lettre remise contre décharge, aux personnes et adresses indiquées ci-après.

La date de l'accusé de réception, de l'exploit d'huissier ou du récépissé de décharge fera foi de la date de la notification.

Vendeur	Acquéreur
Adresse : 3, avenue Hoche (75008) PARIS	Adresse : []
A l'attention de : M. François RISPE	A l'attention de : []

27.10 MENTION LEGALE 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 auprès du service de la publicité foncière compétent et à des fins comptables et fiscales. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'ADSN : service Correspondant à la Protection des Données, 95 avenue des Logissons 13107 VENELLES cpd-adsn@notaires.fr, 0820.845.988.

27.11 CERTIFICATIONS DU NOTAIRE

27.11.1 Certification du contenu de l'Acte de Vente

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée de l'Acte de Vente contient toutes les énonciations nécessaires à la publication au fichier immobilier des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

27.11.2 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 en tête à la suite de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée au vu de leur extrait modèle K Bis délivré par le greffe du Tribunal de commerce de PARIS.

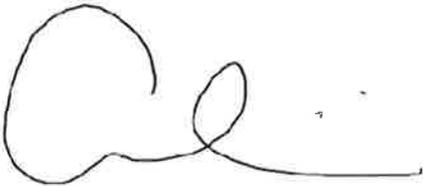
Annexe 1 - Pouvoirs du VENDEUR.....	2
Annexe 2 - Pouvoirs de l'ACQUEREUR.....	2
Annexe 3 - Dossier d'Information	10
Annexe 4 - Note Relatant les Servitudes.....	12
Annexe 5 - Documents d'Urbanisme	13
Annexe 6 - Cahier des Charges	22
Annexe 7 - Délibération de la commission permanente du Conseil Général ..	23
Annexe 8 - Déclaration d'intention d'aliéner	23
Annexe 9 - ERNMT	25
Annexe 10 - Origine de Propriété	29

DONT ACTE sans renvoi

Généré et visualisé sur support électronique, en l'office notarial du notaire soussigné les jour, mois et an, indiqués au présent acte.

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

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

<p>Mme CUVELIER Laurence représentant de la société dénommée PROLOGIS FRANCE XXVIII a signé à PARIS le 22 mai 2014</p>	
<p>M. BLANCHET Cyril représentant de la société dénommée ARROW VATRY LAND SNC a signé à PARIS le 22 mai 2014</p>	
<p>et le notaire Me MUZARD ANNE a signé à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE QUATORZE LE VINGT DEUX MAI</p>	