

EC  
1021029



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

076-257600445-20231130-B\_2023\_11\_30-01-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/12/2023

102102902

JPB/EC/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,  
LE**

**Au MESNIL-ESNARD (Seine-Maritime), 91 Route de Paris, au siège de la  
SCP ci-après nommée,**

**Maître Jean-Philippe BOUGEARD, Notaire associé, membre de la  
société civile professionnelle dénommée « Jean-Philippe BOUGEARD, Olivier  
JOURDAIN, Anne-Hélène DAUTRESIRE-COLLETER, Elise COLLIN, notaires  
associés », titulaire d'offices notariaux au MESNIL-ESNARD (Seine-Maritime), 91  
Route de Paris, et à BONSECOURS (Seine-Maritime), 30 Route de Paris,  
soussigné,**

**Avec la participation de Maître PARQUET, notaire à NOTRE-DAME-DE-  
BONDEVILLE, assistant l'ACQUEREUR et l'INTERVENANT,  
Ici présent**

**A reçu le présent acte de vente à la requête des parties ci-après  
identifiées.**

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

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

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

## **PARTIE NORMALISEE**

### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

#### **VENDEUR**

La Société dénommée **ROUEN NORMANDIE AMENAGEMENT**, Société  
publique locale au capital de 1500000 €, dont le siège est à ROUEN (76100), 108 Bis

allée François Mitterrand, identifiée au SIREN sous le numéro 532582418 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROUEN.

### ACQUEREUR

L'établissement dénommé **CENTRE DE GESTION DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE DE LA SEINE-MARITIME**, (~~CDGFPT~~) Etablissement public administratif local, dont le siège est à ISNEAUVILLE (76230), 40 allée de la Ronce, non immatriculée au SIREN, dont le numéro SIRET est 287 600 027 00042N.

**Commenter [s1]:** Dénomination au SIRENE-merci de m'adresser les statuts

### QUOTITÉS VENDUES

La société dénommée ROUEN NORMANDIE AMENAGEMENT vend la pleine propriété.

### QUOTITÉS ACQUISES

L'établissement public dénommé CENTRE DE GESTION DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE DE LA SEINE-MARITIME\_ acquiert la pleine propriété du **BIEN** objet de la vente.

### INTERVENTION DU SYNDICAT DEPARTEMENTAL D'ENERGIE DE LA SEINE-MARITIME

Le **SYNDICAT DEPARTEMENTAL D'ENERGIE DE LA SEINE-MARITIME (SDE76)**, Syndicat mixte fermé, personne morale de droit public située dans le département de la Seine-Maritime, dont le siège est à ROUEN (76100), Hôtel du Département Quai Jean Moulin, identifiée au SIREN sous le numéro 257600445.

### PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La Société dénommée ROUEN NORMANDIE AMENAGEMENT est représentée à l'acte par Madame Marie-Hélène ALBERT, Directrice Développement, domiciliée es-qualités au siège de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des pouvoirs délégués par Monsieur Rémi de NIJS, Directeur Général de ladite société, en date à ROUEN (76000), **du ++ décembre 2023.**

Monsieur Rémi de NIJS ayant été nommé à cette fonction suivant procès-verbal du Conseil d'Administration en date du 13 décembre 2019, renouvelé dans ses fonctions aux termes du Conseil d'Administration en date du 08 décembre 2022, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de l'article 3 dudit procès-verbal, des statuts que de la loi.

- La Société dénommée CENTRE DE GESTION DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE DE LA SEINE-MARITIME est représenté à l'acte par Madame Marie-Françoise LOISON, 2ème Vice-Présidente, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration numéro 2023-DEL-110 en date du 27 novembre 2023, **transmise en Préfecture le 5 décembre 2023, dont une copie est demeurée annexée.**

Le représentant du CENTRE DE GESTION DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE DE LA SEINE-MARITIME (~~CDG-76~~) ès-qualités, déclare que ladite délibération en date du 27 novembre 2023, n'a fait l'objet d'aucun recours, d'aucun déféré préfectoral et d'aucun retrait.

- Le SYNDICAT DEPARTEMENTAL D'ENERGIE DE LA SEINE-MARITIME (SDE76) est représenté à l'acte par Madame Cécile SINEAU-PATRY, présidente, en vertu de la délibération du Bureau n° BUREAU-2023/11/30-01 **dont une copie est demeurée ci-annexée.**

### DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

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

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

### TERMINOLOGIE

Pour la clarté des développements qui vont suivre, il est précisé ce qui suit :

- le terme « **VENDEUR** » désigne la Société dénommée « **ROUEN NORMANDIE AMENAGEMENT** », **VENDEUR** aux présentes ;
- le terme « **ACQUEREUR** » désigne le « **CENTRE DE GESTION DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE DE LA SEINE-MARITIME ~~(CDG-76)~~** », **ACQUEREUR** aux présentes ;
- le terme « **INTERVENANT** » désigne le « **SYNDICAT DEPARTEMENTAL D'ENERGIE DE LA SEINE-MARITIME** », **INTERVENANT** aux présentes,
- le terme « **Acte de Vente** » ou « **Vente** » ou « **Présentes** » : désigne les présentes ;
- le terme « **Annexe** » : vise tous documents aux présentes. L'ensemble des annexes forme un tout indissociable avec la vente elle-même si elles sont revêtues des paraphes et signatures du **VENDEUR** et de l'**ACQUEREUR**. Elles acquièrent le même caractère contractuel que si elles avaient intégralement figuré dans le corps de la présente vente ;
- le terme « **Article** » désigne tout article de la vente;
- les termes « **Immeuble** », « **Bien** », « **Biens** » ou « **Bâtiment** » : définissent exclusivement le bien objet des présentes, tels que décrits à l'Article « **DESIGNATION** » ci-après tels qu'ils existent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs appartenances et dépendances, droits, actions, servitudes, mitoyennetés et immeubles par destination y attachés, le tout sans exception ni réserve autres que celles pouvant être, le cas échéant, relatives aux Présentes ;
- le terme « **Jour(s) Calendaire(s)** » ou « **Jours** » : désigne le nombre de jours et se réfère toujours aux jours calendaires, sauf exceptions spécialement stipulées. Si le dernier jour calendaire se trouve être un samedi, un dimanche ou un jour férié en France, le délai fixé sera reporté au jour calendaire suivant ;
- le terme « **Notaire Soussigné** » désigne Maître Jean-Philippe BOUGEARD, Notaire associé au MESNIL-ESNARD, plus amplement identifiée en tête de l'Acte, Conseil du **VENDEUR**
- le terme « **Notaire en participation** » désigne Maître Jérôme PARQUET, notaire à NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE, assistant le **CENTRE DE GESTION DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE DE LA SEINE-MARITIME ~~(CDG-76)~~** et du **SDE76**,
- le terme « **Parties** » désigne conjointement le « **VENDEUR** » et l'« **ACQUEREUR** », contractants aux Présentes ;
- le terme « **Plans** » désigne l'ensemble des plans annexés aux présentes,
- les termes « **Prix** » ou « **Prix de Vente** » : désigne le Prix de la Vente tel qu'il est convenu à l'article « **Prix de Vente** », non compris tous intérêts ou indemnités qui pourraient être dus par les Parties en vertu des présentes, non plus que toute somme ou tout événement qui constituerait fiscalement une charge augmentative du Prix ;

- le terme « **Surface de Plancher** » désigne la surface de plancher telle que cette surface est actuellement définie par l'article R.112-2 du code de l'Urbanisme,

### **CONTRADICTIONS - INTERPRETATIONS**

Il est convenu entre les Parties que les stipulations des présentes font expressément novation à tout accord ou convention quelconque qui pourrait résulter d'échange de courriers antérieurs à la signature des présentes et qui auraient pour objet la Vente et l'énoncé des conditions de la Vente par le **VENDEUR** à l'**ACQUEREUR** des **biens immobiliers** ci-après.

En conséquence, en cas de contradiction entre les dispositions des présentes et celles résultant de tout autre document, lettre, accords et/ou conventions intervenues entre les Parties préalablement à ce jour et ayant pour objet la vente du bien immobilier ci-après, ce sont les dispositions de la vente et de ses annexes qui prévaudront.

En conséquence, aucune des Parties ne pourra se prévaloir de dispositions figurant dans de tels documents, les présentes constituant, s'agissant de la vente des biens immobiliers, les seules dispositions applicables entre les Parties.

En outre, en cas de contradiction entre les dispositions contenues dans le corps des présentes et celles contenues dans les annexes des présentes, ce sont les dispositions des présentes qui prévaudront sur celles des annexes.

De plus, dans la présente vente, sauf si le contexte en requiert différemment :

- les titres attribués aux Articles n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue,
- toute référence faite à un paragraphe ou à une annexe se comprend comme référence faite à un paragraphe de la vente ou une annexe de la vente, sauf précision contraire expresse,
- les engagements souscrits et les déclarations faites à la vente seront toujours indiqués comme émanant directement des Parties, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

Postérieurement aux présentes, les relations entre les Parties seront régies par les présentes. Il est précisé que, s'il existe des contradictions entre les stipulations de la promesse de vente et les présentes, les stipulations des présentes prévaudront.

### **EXPOSE - Projet de l'ACQUEREUR**

#### **Préalablement aux présentes, les parties exposent ce qui suit :**

**L'ACQUEREUR** est déjà propriétaire du lot numéro 21A de la ZAC de la PLAINE DE LA RONCE, constituant les parcelles cadastrées section AC numéros 1065, 1067 et 1068, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître BOUGEARD, Notaire soussigné, le 10 avril 2017. *Précision étant ici faite que pour ne meilleure compréhension des présentes, le lot 21 a été renommé lot 21A.*

Aux termes dudit acte, il a été précisé que la surface de plancher attribuée audit lot est de 3800m<sup>2</sup>, conformément à l'avenant au CCCT en date du 21 avril 2016, annexé audit acte.

**L'ACQUEREUR** déclare que les constructions réalisées conformément à l'arrêté de permis de construire numéro PC 76377 16 M0002 en date du 1<sup>er</sup> juillet 2016, sont d'une surface de plancher de 3.064,10 m<sup>2</sup> ; de sorte qu'il lui reste 735,90 m<sup>2</sup> de droits à construire au titre du lot 21A.

**L'ACQUEREUR** et **l'INTERVENANT** envisagent de mutualiser certains de leur services, locaux et fonctions, dans un objectif d'optimisation de leurs dépenses et d'efficacité de fonctionnement, ainsi déclaré par **l'ACQUEREUR**.

Par suite, les deux établissements ont convenu que le futur siège du SDE76 pourrait se réaliser en partie sur l'emprise du lot 21A, appartenant à **l'ACQUEREUR**, et pour une autre partie, nécessiterait l'acquisition d'un terrain complémentaire, permettant également à l'ensemble immobilier ainsi constitué, de disposer d'un nouvel accès rue François Jacob.

Les échanges entre **l'ACQUEREUR**, la METROPOLE ROUEN NORMANDIE et le **VENDEUR** ont abouti à la création du lot 21B, en vue de permettre la construction d'un immeuble de bureaux destiné à accueillir le futur siège du SDE76 sur le lot 21A.

Aux termes des présentes, le **VENDEUR** attribue une surface de plancher supplémentaire de 1.880,00m<sup>2</sup> pour permettre la réalisation du projet susvisé sur les lots 21A et 21B.

**L'ACQUEREUR** a donc convenu avec **l'INTERVENANT** de procéder à l'acquisition du lot 21B, objet des présentes, puis après obtention par ledit **INTERVENANT** d'un permis de construire autorisant l'édification sur ces lots 21 A et 21 B des constructions envisagée par **l'INTERVENANT**, de céder à ce dernier les droits lui permettant de procéder par lui-même à la construction des locaux dont il sera propriétaire et ce dans le cadre d'une organisation juridique compatible avec la nature juridique de **l'ACQUEREUR** et de **l'INTERVENANT**. Les travaux de construction de l'immeuble de bureaux devant accueillir le siège du SDE76 sur le lot 21A seront réalisés dans les délais définis contractuellement par les présentes, en dérogation de ceux prévus au Cahier des Charges de Cession de Terrain.

**CELA EXPOSE**, il est passé à la **VENTE** objet des présentes :

#### **NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS IMMOBILIERS**

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

#### **IDENTIFICATION DU BIEN**

##### **DÉSIGNATION**

**A ISNEAUVILLE (SEINE-MARITIME) (76230), Plaine du Moulin, ZAC DE LA PLAINE DE LA RONCE,**

Une parcelle de terrain à bâtir

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
C	1148	PLAINE DU MOULIN	00 ha 18 a 38 ca

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

**Formant le lot numéro VINGT ET UN B (21B) de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée «LA PLAINE DE LA RONCE » d'une contenance totale de : 1.838m<sup>2</sup>.**

Tel qu'il figure au plan intitulé « PLAN DE VENTE, DE DIVISION ET DE BORNAGE » demeuré annexé aux présentes.

**Le VENDEUR déclare que :**

**-les espaces publics au droit du terrain, objet des présentes, ont été**

*réalisés.*

***Etant ici précisé que les revêtements de la chaussée, les trottoirs et pistes cyclables ne sont pas inclus dans la vente objet des présentes.***

***-il appartiendra à l'ACQUEREUR de se brancher sur les réseaux existants, aucun branchement de chantier n'étant mis à disposition par le VENDEUR.***

Tel que ledit **BIEN** se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatives aux présentes, et tel en outre qu'il figure au plan demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

**Plans :**

Les plans suivants sont demeurés annexés :

- Un extrait de plan cadastral,
- Plan de vente, de division et de bornage,

**RAPPEL DE DIVISIONS CADASTRALES**

\*La parcelle cadastrée section C numéro **1148** provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée section C numéro 1146, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de cadastre numéro 991P en date du 13 novembre 2023 en cours de publication au service de la publicité foncière de ROUEN 1.

\*La parcelle anciennement cadastrée section C numéro 1146 provenait de la réunion des parcelles anciennement cadastrées section C numéros 1123 et 1129, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de cadastre numéro 991P en date du 13 novembre 2023 en cours de publication au service de la publicité foncière de ROUEN 1.

\*La parcelle anciennement cadastrée section C numéro 1123 provenait de la division de la parcelle anciennement cadastrée section C numéro 1121.

La parcelle anciennement cadastrée section C numéro 1121 provenait de la division de la parcelle anciennement cadastrée section C numéro 1106.

\*La parcelle cadastrée section C numéro 1129 provenait de la division de la parcelle anciennement cadastrée section C numéro 1075.

**OBLIGATION D'INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN –ARTICLE L 115-4 DU CODE DE L'URBANISME**

Les présentes n'entrent pas dans le champ d'application dudit article, le terrain objet des présentes étant destiné à la construction d'un immeuble à usage exclusivement professionnel ou commercial.

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

Ce bornage a été établi par le cabinet EUCLYD, Géomètre-Expert à YVETOT, aux termes du plan de vente susvisé, et accepté par l'**ACQUEREUR** dans un constat d'huissier du 29 novembre 2023, ainsi qu'il le reconnaît.

Une copie de ce constat est demeurée annexée.

**SUPERFICIE CONSTRUCTIBLE**

Compte tenu du projet de l'**ACQUEREUR** et de l'**INTERVENANT**, plus amplement explicité sous le titre « **EXPOSE** » qui précède, la surface de plancher concernant cette parcelle est de 1880 m<sup>2</sup>, ainsi qu'il résulte de l'avenant au CCCT en date du 17 août 2023 demeuré annexé.

### INDEMNITES EN CAS DE MODIFICATION DU PROGRAMME

1. Au cas où l'**ACQUEREUR** ou l'**INTERVENANT** aurait construit ou souhaiterait construire, dans un délai de cinq ans à compter des présentes, une surface de plancher supérieure à celle maximale autorisée fixée sous le titre « **SUPERFICIE CONSTRUCTIBLE** » ci-dessus, et sous réserve de l'accord de **ROUEN NORMANDIE AMÉNAGEMENT**, il serait redevable d'une indemnité calculée sur la base de :

-194 € HT par m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisé ou à réaliser taxes et frais en sus.

Ces montants sont fixés valeur 15 jours avant les présentes. Ils subiront, le cas échéant, une augmentation ou une diminution proportionnelle à l'augmentation ou à la diminution de l'indice TP01 base 2010 publié à l'échelon national (dernier indice connu lors du paiement de l'indemnité par rapport au dernier indice connu 15 jours avant la signature de la vente).

L'indemnité correspondante sera versée à l'échéance suivante :

- 30 jours après la délivrance du permis de construire ou du permis de construire modificatif, purgé du délai de recours des tiers et du retrait administratif.

L'indemnité ci-dessus sera versée à **ROUEN NORMANDIE AMÉNAGEMENT** ou, après l'expiration de la concession d'aménagement, à la **MÉTROPOLE ROUEN NORMANDIE**.

2. Il est précisé qu'il n'y aura lieu à aucune indemnité ni diminution de prix au profit de l'**ACQUEREUR**, pour le cas où celui-ci ne réaliserait pas la totalité de la surface fixée ci-dessus.

*Compte tenu du projet de l'**ACQUEREUR** rappelé en l'exposé qui suit, en seconde partie des présentes, le terme « **ACQUEREUR** » aux articles 1 et 2 du présent titre, s'entend de l'**ACQUEREUR** aux présentes et de ses ayants-droits.*

### AFFECTATION

Compte tenu du projet de l'**ACQUEREUR** et de l'**INTERVENANT**, plus amplement explicité sous le titre « **EXPOSE** » qui précède, l'**ACQUEREUR** déclare qu'il entend affecter le **BIEN** et partie du lot 21 A, à la construction d'un immeuble à usage de bureaux et annexes.

### ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

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

### EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître BOUGEARD notaire à LE MESNIL-ESNARD le 17 mars 2015, publié au service de la publicité foncière de ROUEN 1 le 3 avril 2015, volume 2015P, numéro 1590.

Suivie d'une reprise pour ordre en date du 17 mars 2015, publiée au service de la publicité foncière le 22 juin 2015, volume 2015D, numéro 4207.

### CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

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

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

### **PROPRIETE JOUISSANCE**

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

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

### **PRIX**

La vente est conclue moyennant le prix de **QUATRE CENT VINGT ET UN MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DOUZE EUROS (421 872,00 EUR)**, taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Ce prix se décompose :

- en une somme hors taxe de : trois cent cinquante et un mille cinq cent soixante euros (351 560,00 eur),
- en une taxe sur la valeur ajoutée de : soixante-dix mille trois cent douze euros (70 312,00 eur).

### **PAIEMENT DU PRIX**

Le prix de vente du bien objet des présentes sera mandaté par l'Agent Comptable du **CENTRE DE GESTION DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE DE LA SEINE-MARITIME**, sans attendre l'accomplissement des formalités de publicité foncière et au plus tard dans les trente jours de la réception des pièces nécessaires par **CENTRE DE GESTION DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE DE LA SEINE-MARITIME** (~~CDG-76~~), au compte des disponibilités courantes ouvert au nom de la Société Civile Professionnelle dénommée « Jean-Philippe BOUGEARD et Olivier JOURDAIN, notaires associés » à la **CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATION** sous le numéro 120515U clé 55 par l'Agent Comptable du **CENTRE DE GESTION DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE DE LA SEINE-MARITIME** (~~CDG-76~~).

Le règlement ainsi effectué entre les mains du notaire, libérera entièrement et définitivement l'**ACQUEREUR**, envers le **VENDEUR**.

Ledit paiement vaudra au **CENTRE DE GESTION DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE DE LA SEINE-MARITIME** bonne et valable quittance, entière et sans réserve, avec désistement de tous droits de privilège et d'action résolutoire.

Il opérera décharge de Monsieur l'Agent Comptable du **CENTRE DE GESTION DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE DE LA SEINE-MARITIME** (~~CDG-76~~).

Le Notaire soussigné délivre ce jour à l'acquéreur le certificat visé par ce décret, aux termes duquel il atteste sous sa responsabilité qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de vente ou promesse de vente antérieure.

### **PUBLICATION**

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de ROUEN 1.

### **DECLARATIONS FISCALES**

#### **IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE**

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Acquisition suivant acte reçu par Maître BOUGEARD, notaire à LE MESNIL-ESNARD le 17 mars 2015 pour une valeur de neuf millions six cent quatre-vingt-trois mille six cent vingt-six euros et soixante-seize centimes (9 683 626,76 eur).



Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de ROUEN 1, le 3 avril 2015 volume 2015P, numéro 1590.

Compte tenu de l'activité du **VENDEUR**, la mutation entre dans le champ d'application des plus-values professionnelles. A ce sujet, le représentant de la société déclare sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que son régime fiscal est l'impôt sur les sociétés,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : ROUEN 76100 38 Cours Clémenceau où elle est identifiée sous le numéro FR2953258248.

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

#### **TAXE SUR LA CESSIION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE**

Conformément aux dispositions tant de l'article 1605 nonies IV que de l'article 1529 III du Code général des impôts, les présentes ne sont pas soumises à la taxe forfaitaire ne s'agissant pas de la première cession d'un terrain devenu constructible, la première cession ayant eu lieu aux termes de l'acte relaté aux présentes au paragraphe "effet relatif".

#### **IMPÔT SUR LA MUTATION**

Le **VENDEUR** est assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

#### **Avis du directeur des services fiscaux**

En application des dispositions de l'article L 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, les présentes ont été précédées de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat délivré à la date du 13 novembre 2023.

Cet avis est annexé.

#### **Exonération fiscale**

La vente est exonérée de la taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

L'assiette des droits est de QUATRE CENT VINGT ET UN MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DOUZE EUROS (421 872,00 EUR).

#### **DÉTERMINATION DES DROITS**

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 421 872,00	x 0,00 %	=	0,00
<i>Frais d'assiette</i> 0,00	x 0,00 %	=	0,00
<b>TOTAL</b>			<b>0,00</b>

**CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE**

Les dispositions du présent acte à publier au fichier immobilier sont exonérées de la contribution de sécurité immobilière en application des dispositions du II de l'article 879 du Code général des impôts.

**FIN DE PARTIE NORMALISÉE**

## **PARTIE DEVELOPPÉE**

### **EXPOSÉ**

#### **ENVOI DU PROJET D'ACTE**

Un projet du présent acte a été adressé préalablement aux présentes, aux parties qui le reconnaissent et déclarent en avoir pris connaissance dès avant ce jour.

#### **ABSENCE DE FACULTÉ DE RÉTRACTATION – ABSENCE D'AVANT-CONTRAT DE VENTE**

Les dispositions de l'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation sont inapplicables aux présentes comme s'agissant de la vente d'un terrain à bâtir.

Les parties déclarent que les présentes n'ont pas été précédées d'un avant-contrat de vente.

### **EXPOSE**

#### **1°/ – CREATION ET REALISATION DE LA ZAC DE LA PLAINE DE LA RONCE**

I - Le Conseil de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise a, par délibération du 07 juillet 2003, transmise en Préfecture le 09 juillet 2003 et devenue exécutoire conformément aux articles L 2131-1 et 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, déclaré d'intérêt communautaire la création de zones d'activités économiques sur le secteur des plateaux nord, sur le territoire des communes d'Isneauville, Fontaine-sous-Préaux, Saint Martin du Vivier et de Bois-Guillaume ;

II - Le Bureau de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise a, par délibération du 13 octobre 2003, transmise en Préfecture le 15 octobre 2003 et devenue exécutoire conformément aux articles L 2131-1 et 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales décidé de réaliser une zone d'activités économiques sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée sur le secteur des plateaux nord de l'agglomération de ROUEN, et a défini, conformément à l'article L. 300.2 du Code de l'Urbanisme, les objectifs et les modalités de la concertation publique ;

Laquelle délibération a été complétée par une délibération du bureau de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise en date du 28 juin 2004, transmise en Préfecture le 1<sup>er</sup> juillet 2004 ;

III - Par délibération en date du 27 janvier 2005, transmise en Préfecture le 1<sup>er</sup> février 2005 et devenue exécutoire conformément aux articles L 2131-1 et 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise a approuvé le bilan de la concertation menée dans le cadre de l'élaboration du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concertée de la Plaine de la Ronce, et arrêté le dossier définitif du projet de zone d'activités ;

IV - Par délibération du même jour, transmise en préfecture le 1<sup>er</sup> février 2005 et devenue exécutoire conformément aux articles L 2131-1 et 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise a décidé :

- de reconnaître l'intérêt communautaire de la création, de la réalisation et de la gestion de la Zone d'Aménagement Concertée de la Plaine de la Ronce et d'arrêter le périmètre de ladite Zone d'Aménagement Concertée sur les communes de Bois Guillaume, Isneauville, Fontaine sous Préaux et Saint Martin du Vivier ;
- d'approuver le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concertée de

la Plaine de la Ronce ;

- de poursuivre la procédure de réalisation ;
- d'exclure la Zone d'Aménagement Concertée de la Plaine de la Ronce de la taxe locale d'équipement prévue par l'article 1585 C-1-2° du Code Général des Impôts et de mettre à la charge des constructeurs ou aménageurs le coût des équipements énumérés à l'article 317 quater de l'annexe II du même Code ;
- de réaliser directement l'aménagement et l'équipement de la zone conformément à l'article R 311.6 1° du Code de l'Urbanisme ;

V - Consécutivement, la Communauté de l'Agglomération Rouennaise a procédé à l'élaboration du dossier de réalisation de cette Zone d'Aménagement Concertée, lequel dossier a été adopté aux termes d'une délibération de son Bureau en date du 04 décembre 2006, transmise en Préfecture le 07 décembre 2006 et devenue exécutoire conformément aux articles L 2131-1 et 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, lequel dossier comprend :

- Une note de présentation ;
- Etude d'impact complémentaire ;
- Le programme des équipements publics à réaliser dans la zone ;
- Le programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération.

Ce dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée de la Plaine de la Ronce a été approuvé par une délibération du Bureau de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise en date du 04 décembre 2006, transmise en Préfecture le 07 décembre 2006, et devenue exécutoire conformément aux articles L 2131-1 et 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, approuvant le dossier.

## **2°/ - DÉPÔT DES PIÈCES COMPOSANT LE DOSSIER DE LA ZAC DE LA PLAINE DE LA RONCE**

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Philippe BOUGEARD, Notaire associé au MESNIL-ESNARD, le 29 octobre 2008, il a été déposé au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, les pièces suivantes, constitutives de la Zone d'Aménagement Concertée de la Plaine de la Ronce, savoir :

\* Une copie, certifiée conforme au registre des délibérations du conseil de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise, de la délibération du Conseil de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise en date du 07 juillet 2003, ayant déclaré d'intérêt communautaire la création de zones d'activités économiques sur le secteur des plateaux nord, sur le territoire des communes d'Isneauville, Fontaine-sous-Préaux, Saint Martin du Vivier et de Bois-Guillaume ;

\* Une copie, certifiée conforme au registre des délibérations du conseil de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise, de la délibération du Bureau de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise en date du 13 octobre 2003, ayant décidé de réaliser une zone d'activités économiques sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée sur le secteur des plateaux nord de l'agglomération de ROUEN, et ayant défini, conformément à l'article L. 300.2 du Code de l'Urbanisme, les objectifs et les modalités de la concertation publique ;

\* Une copie, certifiée conforme au registre des délibérations du conseil de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise, de la délibération du Bureau de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise en date du 28 juin 2004, prise en complément de la délibération du 13 octobre 2003 ci-dessus mentionnée ;

\* Une copie du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concertée de la Plaine de la Ronce, approuvé par délibération du conseil de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise en date du 27 janvier 2005, ci-dessus visée, et comprenant :

- Une copie des deux délibérations en date du 27 janvier 2005, ci-dessus visées ;
- Un rapport de présentation comprenant un premier fascicule intitulé "Pièces écrites" et un second fascicule intitulé "Documents"

graphiques" à l'échelle 1/500<sup>ème</sup> ;

- Le plan de situation ;
- Le plan de délimitation de la Zone d'Aménagement Concertée ;
- Etude d'impact et ses annexes ;
- Notes indiquant le mode de réalisation choisi ainsi que le régime de la zone au regard de la taxe locale d'équipement ;

\* Une copie, certifiée conforme au registre des délibérations du conseil de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise, de la délibération du Conseil de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise en date du 27 janvier 2005, ayant approuvé le bilan de la concertation menée dans le cadre de l'élaboration du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concertée de la Plaine de la Ronce, et arrêté le dossier définitif du projet de zone d'activités ;

\* Une copie, certifiée conforme au registre des délibérations du conseil de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise, de la délibération du Conseil de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise en date du 27 janvier 2005, a décidé :

- de reconnaître l'intérêt communautaire de la création, de la réalisation et de la gestion de la Zone d'Aménagement Concertée de la Plaine de la Ronce et d'arrêter le périmètre de ladite Zone d'Aménagement Concertée sur les communes de Bois Guillaume, Isneauville, Fontaine sous Préaux et Saint Martin du Vivier ;
- d'approuver le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concertée de la Plaine de la Ronce ;
- de poursuivre la procédure de réalisation ;
- d'exclure la Zone d'Aménagement Concertée de la Plaine de la Ronce de la taxe locale d'équipement prévue par l'article 1585 C-1-2° du Code Général des Impôts et de mettre à la charge des constructeurs ou aménageurs le coût des équipements énumérés à l'article 317 quater de l'annexe II du même Code ;
- de réaliser directement l'aménagement et l'équipement de la zone conformément à l'article R 311.6 1° du Code de l'Urbanisme ;

\* Une copie du dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée de la Plaine de la Ronce, approuvé par la délibération du conseil de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise, ci-dessus visée, et comprenant :

- Une note de présentation comprenant un plan d'aménagement de la ZAC à l'échelle 1/2500<sup>ème</sup> ;
- Etude d'impact complémentaire établie conformément à l'article R 311-7 du Code de l'Urbanisme comprenant un complément général à l'étude d'impact initiale réalisée par SOGETI et un volet spécifique concernant les aspects hydrauliques réalisé par Hydratec ;
- Le programme des équipements publics à réaliser dans la zone, composé des éléments suivants :
  - plan profil type, échelle 1/100<sup>ème</sup> ;
  - plan coupe sur entrée, échelle 1/50<sup>ème</sup> ;
  - plan de vue en plan entrée parcelles, échelle 1/100<sup>ème</sup>
  - plan de vue en plan des parkings, échelle 1/75<sup>ème</sup> ;
  - notice descriptive et estimative ;
  - plan d'aménagement général, échelle 1/2000<sup>ème</sup> en date du 15 mai 2006 ;
  - plan d'aménagement général, échelle 1/2000<sup>ème</sup> en date du 12 septembre 2005 ;
  - plan des réseaux, échelle 1/2000<sup>ème</sup>, en date du 12 septembre 2005, référence : 2595-2 AVP 03 D ;
  - plan des réseaux, échelle 1/2000<sup>ème</sup>, en date du 12 septembre 2005, référence : 2595-2AVP 04 D ;
  - plan schéma des noues, en date du 12 septembre 2005, échelle 1/2000<sup>ème</sup> ;
  - projet d'aménagement paysager, en date du 12

septembre 2005, échelle 1/2000<sup>ème</sup>, référence : 2595-2 AVP 06 A ;

- projet d'aménagement paysager, en date du 12 septembre 2005, échelle 1/2000<sup>ème</sup>, référence : 2595-2 AVP 07 A ;

- profil en long écoulement 1 ;
- profil en long écoulement 1A, 1B, 1C ;
- profil en long écoulement 2, 2A, 2B, 2C ;
- profil en long écoulement 1D, 1E, 1F, 1G et 1H ;
- profil en long écoulement 3-3A à 3D ;

- Le programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération ;

\* une copie conforme au registre des délibérations du Bureau de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise de la délibération en date du 04 décembre 2006, transmise en Préfecture le 07 décembre 2006, et devenue exécutoire conformément aux articles L 2131-1 et 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, approuvant le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de la Plaine de la Ronce ;

\* une copie de l'insertion dans le journal «PARIS-NORMANDIE» du 19 décembre 2006, de la délibération du conseil de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise en date du 04 décembre 2006, ci-dessus visée, approuvant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la Zone d'Aménagement Concertée de la Plaine de la Ronce ;

\* une copie du dossier de demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau ;

\* une ampliation de l'arrêté pris par Monsieur le Préfet de la Seine-Maritime le 16 octobre 2006, autorisant notamment la Communauté de l'Agglomération Rouennaise, au titre des articles L.214-1 à L214-10 du Code de l'Environnement, à faire procéder sur le territoire des communes d'Isneauville, Fontaine-sous-Préaux, Saint Martin du Vivier et Bois-Guillaume, aux travaux de création d'ouvrages d'assainissement d'eaux pluviales, d'aménagement des exutoires nécessaires au bon écoulement des débits de fuite et des surverses de ces ouvrages, en vue d'assainir la Zone d'Aménagement Concertée de la Plaine de la Ronce, déclarant d'utilité publique l'ensemble des travaux nécessaires à l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée de la Plaine de la Ronce, ainsi que la délimitation des parcelles des terrains à acquérir pour permettre la réalisation de ladite Zone d'Aménagement Concertée, et décidant que la déclaration d'utilité publique emporte mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols des communes de Bois-Guillaume, Isneauville, Fontaine sous Préaux et Saint Martin du Vivier pour la création de la Zone d'Aménagement Concertée ;

\* une ampliation de l'arrêté complémentaire pris par Monsieur le Préfet de la Seine-Maritime le 05 décembre 2006, précisant notamment le nom des bénéficiaires de la déclaration d'utilité publique ;

\* extraits des règlements des Plans d'Occupation des Sols mis en compatibilité des communes de Bois-Guillaume, Isneauville, Fontaine sous Préaux et Saint Martin du Vivier ;

\* une copie du rapport 15873 d'essai de localisation de puits de marnière établi par le laboratoire régional des ponts et chaussées de SAINT-BRIEUX – CETE de l'Ouest, daté de décembre 2007 ;

\* une copie du plan de localisation des tranchées réalisées à l'occasion du diagnostic archéologique réalisé par l'INRAP, fin décembre 2007, dans la phase I de l'aménagement de la Plaine de la Ronce ;

\* une copie du plan d'emprise des fouilles archéologiques et indices de cavités souterraines ;

\* une copie du rapport d'études géotechniques établi le 1<sup>er</sup> juillet 2008 par la Direction Régionale Normandie du Bureau d'Etudes Hydrogéotechniques Nord et Ouest, contenant diagnostic sur un indice de cavité sur la Commune d'Isneauville ;

\* une copie de la convention entre Electricité Réseau Distribution France et la Communauté de l'Agglomération Rouennaise définissant les modalités d'exécution de la maîtrise d'ouvrage et les conditions de financement pour la construction des réseaux électriques nécessaires à l'alimentation et à la desserte intérieure en date des

15 avril et 05 mai 2008 ;

\* une copie de l'avenant à la convention sus-visée entre Electricité Réseau Distribution France et la Communauté de l'Agglomération Rouennaise, en date des 02 juillet et 06 août 2008 ;

\* une copie de la convention entre Gaz Réseau Distribution France et la Communauté de l'Agglomération Rouennaise, en date pour la desserte en gaz naturel de la Zone d'Aménagement Concerté ;

\* un exemplaire du Cahier des Charges Architecturales, Paysagères et de Cession des terrains à l'intérieur du périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée de la Plaine de la Ronce auquel est annexés une fiche type qui sera établie lors de chaque vente, et qui précisera le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette dont la construction sera autorisée sur le terrain concerné, et ce conformément aux dispositions de l'article L 311-6 de Code de l'Urbanisme

\* plan général d'aménagement (Phase pro), en date d'avril 2008, échelle 1/2000<sup>ème</sup>, référence :

\* plan des aménagements hydrauliques (Phase pro) – Planche 1, en date d'avril 2008, échelle 1/1000<sup>ème</sup>, référence : 2.11.1.1 ;

\* plan des aménagements hydrauliques (Phase pro) – Planche 2, en date d'avril 2008, échelle 1/1000<sup>ème</sup>, référence : 2.11.1.2 ;

\* plan des aménagements hydrauliques (Phase pro) – Planche 3, en date d'avril 2008, échelle 1/1000<sup>ème</sup>, référence : 2.11.1.3 ;

\* plan des aménagements hydrauliques (Phase pro) – Planche 4, en date d'avril 2008, échelle 1/1000<sup>ème</sup>, référence : 2.11.1.4 ;

\* plan général d'aménagement paysager (Phase pro) – Planche 1, en date du 11 avril 2008, échelle 1/1500<sup>ème</sup>, référence : 2.12.2 ;

\* plan des réseaux EU, EP et AEP (Phase pro) – Planche 1, en date d'avril 2008, échelle 1/500<sup>ème</sup>, référence : 2.13.1 ;

\* plan des réseaux EU, EP et AEP (Phase pro) – Planche 2, en date d'avril 2008, échelle 1/500<sup>ème</sup>, référence : 2.13.1 ;

\* plan des réseaux EU, EP et AEP (Phase pro) – Planche 3, en date d'avril 2008, échelle 1/500<sup>ème</sup>, référence : 2.13.1 ;

\* plan des réseaux EU, EP et AEP (Phase pro) – Planche 4, en date d'avril 2008, échelle 1/500<sup>ème</sup>, référence : 2.13.1 ;

\* plan des réseaux EU, EP et AEP (Phase pro) – Planche 5, en date d'avril 2008, échelle 1/500<sup>ème</sup>, référence : 2.13.1 ;

\* plan des réseaux EU, EP et AEP (Phase pro) – Planche 6, en date d'avril 2008, échelle 1/500<sup>ème</sup>, référence : 2.13.1 ;

\* plan des réseaux EU, EP et AEP (Phase pro) – Planche 7, en date d'avril 2008, échelle 1/500<sup>ème</sup>, référence : 2.13.1 ;

\* plan des réseaux EU, EP et AEP (Phase pro) – Planche 8, en date d'avril 2008, échelle 1/500<sup>ème</sup>, référence : 2.13.1 ;

\* plan des réseaux gaz, télécom, fibres optiques (Phase pro) – Planche 1, en date d'avril 2008, échelle 1/500<sup>ème</sup>, référence : 2.13.2 ;

\* plan des réseaux gaz, télécom, fibres optiques (Phase pro) – Planche 2, en date d'avril 2008, échelle 1/500<sup>ème</sup>, référence : 2.13.2 ;

\* plan des réseaux gaz, télécom, fibres optiques (Phase pro) – Planche 3, en date d'avril 2008, échelle 1/500<sup>ème</sup>, référence : 2.13.2 ;

\* plan des réseaux gaz, télécom, fibres optiques (Phase pro) – Planche 4, en date d'avril 2008, échelle 1/500<sup>ème</sup>, référence : 2.13.2 ;

\* plan des réseaux gaz, télécom, fibres optiques (Phase pro) – Planche 5, en date d'avril 2008, échelle 1/500<sup>ème</sup>, référence : 2.13.2 ;

\* plan des réseaux gaz, télécom, fibres optiques (Phase pro) – Planche 7, en date d'avril 2008, échelle 1/500<sup>ème</sup>, référence : 2.13.2 ;

\* plan des réseaux gaz, télécom, fibres optiques (Phase pro) – Planche 8, en date d'avril 2008, échelle 1/500<sup>ème</sup>, référence : 2.13.2 ;

\* plan schématique des réseaux HTA et BT (Phase pro) – Planche 1a, en date d'avril 2008, échelle 1/500<sup>ème</sup>, référence : 2.13.3.1 ;

\* plan schématique des réseaux HTA et BT (Phase pro) – Planche 1b, en date d'avril 2008, échelle 1/500<sup>ème</sup>, référence : 2.13.3.1 ;

\* plan schématique des réseaux HTA et BT (Phase pro) – Planche 2, en date

d'avril 2008, échelle 1/500<sup>ème</sup>, référence : 2.13.3.1 ;

\* plan schématique des réseaux HTA et BT (Phase pro) – Planche 3, en date d'avril 2008, échelle 1/500<sup>ème</sup>, référence : 2.13.3.1 ;

\* plan schématique des réseaux éclairage (Phase pro) – Planche 1a, en date d'avril 2008, échelle 1/500<sup>ème</sup>, référence : 2.13.3.3 ;

\* plan schématique des réseaux éclairage (Phase pro) – Planche 1b, en date d'avril 2008, échelle 1/500<sup>ème</sup>, référence : 2.13.3.3 ;

\* plan schématique des réseaux éclairage (Phase pro) – Planche 2, en date d'avril 2008, échelle 1/500<sup>ème</sup>, référence : 2.13.3.3 ;

\* plan schématique des réseaux éclairage (Phase pro) – Planche 3, en date d'avril 2008, échelle 1/500<sup>ème</sup>, référence : 2.13.3.3 ;

\* plan de signalisation horizontale et verticale (Phase pro) – Planche 1, en date d'avril 2008, échelle 1/500<sup>ème</sup>, référence : 2.14.2 ;

\* plan de signalisation horizontale et verticale (Phase pro) – Planche 2, en date d'avril 2008, échelle 1/500<sup>ème</sup>, référence : 2.14.2 ;

\* plan de signalisation horizontale et verticale (Phase pro) – Planche 3, en date d'avril 2008, échelle 1/500<sup>ème</sup>, référence : 2.14.2 ;

\* plan de signalisation horizontale et verticale (Phase pro) – Planche 5, en date d'avril 2008, échelle 1/500<sup>ème</sup>, référence : 2.14.2 ;

\* plan de signalisation horizontale et verticale (Phase pro) – Planche 7, en date d'avril 2008, échelle 1/500<sup>ème</sup>, référence : 2.14.2 ;

\* plan de signalisation horizontale et verticale (Phase pro) – Planche 8, en date d'avril 2008, échelle 1/500<sup>ème</sup>, référence : 2.14.2.

\* copie de la convention de servitude de passage de canalisation souterraine d'eaux-vannes reçue par Maître Jean-Claude LECOEUR Notaire à NOTRE DAME DE BONDEVILLE le 12 janvier 1990, ci-dessus visée.

\* note sur l'origine de propriété antérieure.

Une copie authentique de cet acte a été publiée à la conservation des Hypothèques de ROUEN – 2<sup>ème</sup> bureau, le 24 novembre 2008 volume 2008 P numéro 5620, suivie d'une attestation rectificative publiée à ladite conservation des hypothèques le 23 décembre 2008 volume 2008 P numéro 6133.

Un nouveau cahier des charges de cession ou de location des terrains (CCCT) situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC en date de juillet 2018 a été approuvé suivant arrêtés de Monsieur le Président de la METROPOLE ROUEN NORMANDIE en date des 5 novembre 2018 et 3 juin 2021 et a été déposé au rang des minutes du notaire associé soussigné le 8 juin 2021.

### **3°/ - Déclaration d'utilité publique**

Aux termes d'un arrêté pris le 16 octobre 2006, Monsieur le Préfet de la Seine-Maritime a autorisé la Communauté de l'Agglomération Rouennaise, au titre des articles L.214-1 à L214-10 du Code de l'Environnement, à faire procéder sur le territoire des communes d'Isneauville, Fontaine-sous-Préaux, Saint Martin du Vivier et Bois-Guillaume, aux travaux de création d'ouvrages d'assainissement d'eaux pluviales, d'aménagement des exutoires nécessaires au bon écoulement des débits de fuite et des surverses de ces ouvrages, en vue d'assainir la Zone d'Aménagement Concerté de la Plaine de la Ronce, déclarant d'utilité publique l'ensemble des travaux nécessaires à l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de la Plaine de la Ronce, ainsi que la délimitation des parcelles des terrains à acquérir pour permettre la réalisation de ladite Zone d'Aménagement Concerté, et décidant que la déclaration d'utilité publique emporte mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols des communes de Bois-Guillaume, Isneauville, Fontaine sous Préaux et Saint Martin du Vivier pour la création de la Zone d'Aménagement Concerté ;

Cet acte déclaratif d'utilité publique était valable pour une durée de 5 ans à compter de la date de l'arrêté.

Aux termes d'un arrêté complémentaire pris le 5 décembre 2006 Monsieur le



Préfet de la Seine-Maritime, a notamment précisé que les bénéficiaires de la déclaration d'utilité publique, étaient la Communauté de l'Agglomération Rouennaise et l'Etablissement Public Foncier de Normandie.

Aux termes d'un arrêté pris le 14 octobre 2011, Monsieur le Préfet de la Seine-Maritime a prorogé l'acte de déclaration d'utilité publique pour une durée au plus égale à l'acte initial.

**4°/ - Transfert des biens de la COMMUNAUTÉ DE L'AGGLOMÉRATION ROUENNAISE à la COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION ROUEN-ELBEUF-AUSTREBERTHE-CREA puis à la METROPOLE ROUEN NORMANDIE**

Les biens immobiliers objet des présentes appartenaient à la COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION ROUEN-ELBEUF-AUSTREBERTHE-CREA suite à la fusion de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise, de la Communauté d'Agglomération d'Elbeuf – Boucle de Seine et des Communautés de Communes Seine – Austreberthe et le Trait – Yainville par suite des faits et actes ci-dessous relatés :

- aux termes d'une délibération du Conseil de l'Agglomération Rouennaise le 9 juillet 2009, il a été décidé d'engager une procédure de fusion entre les Communauté de l'Agglomération Rouennaise, de la Communauté d'Agglomération d'Elbeuf – Boucle de Seine et des Communautés de Communes Seine – Austreberthe et le Trait – Yainville. Monsieur le Préfet de la Région de Haute Normandie, Préfet de la Seine-Maritime a été sollicité en vue de la prise d'un arrêté préfectoral de périmètre;
- aux termes de délibérations convergentes des Communautés d'Agglomération d'Elbeuf – Boucle de Seine et des Communautés de Communes Seine – Austreberthe et le Trait – Yainville, la même procédure a été engagée ;
- aux termes d'un arrêté préfectoral en date du 7 septembre 2009 a été délimité le périmètre de la COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION ROUENELBEUF- AUSTREBERTHE-CREA ;
- aux termes d'une délibération du Conseil de l'Agglomération Rouennaise le 16 novembre 2009, ce périmètre a été approuvé, ainsi que les statuts du nouvel EPCI;
- aux termes de délibérations convergentes des Communautés d'Agglomération d'Elbeuf – Boucle de Seine et des Communautés de Communes Seine – Austreberthe et le Trait – Yainville, ce périmètre et les statuts du nouvel EPCI ont également été approuvés ;
- aux termes de l'arrêté préfectoral en date du 22 décembre 2009, cette fusion ainsi que les statuts de la COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION ROUENELBEUF-AUSTREBERTHE-CREA ont été approuvés.

L'article 2 des statuts prévoit que la communauté issue de cette fusion prendra la dénomination de COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION ROUENELBEUF-AUSTREBERTHE-CREA.

Ces statuts, à l'article 4, constatent la disparition de plein droit au 1er janvier 2010 des quatre communautés d'agglomération et de communes fusionnées, savoir :

- la Communauté de l'Agglomération Rouennaise ;
- la Communauté d'Agglomération d'Elbeuf – Boucle de Seine ;
- de la Communauté de Communes Seine – Austreberthe ;
- de la Communauté de Communes le Trait – Yainville.

Cet article prévoit également ce qui suit, littéralement rapporté :

*« Conformément aux dispositions de l'article L 5211-41-3 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), l'ensemble des biens, droits et obligations des communautés d'agglomération d'Elbeuf – Boucle de Seine et Rouennaise et des communautés de communes Seine-Autreberthe et le Trait-Yainville sont transférés à la communauté de l'agglomération Rouen-Elbeuf-Autreberthe (CREA). »*

Les mêmes conséquences sont prévues à l'article 5 des statuts pour les syndicats de communes et syndicats mixtes préexistants dont le périmètre est

identique à celui de la CREA. Ainsi, ces syndicats sont dissous à compter du 31 décembre 2009, et l'ensemble de leur patrimoine est transféré à la CREA.

Une copie des délibérations des 9 juillet et 16 novembre 2009, de l'arrêté préfectoral du 22 décembre 2009, ainsi que des statuts de la CREA a été déposée au rang des minutes de Maître Jean-Philippe BOUGEARD, Notaire Associé soussigné, le 30 décembre 2009.

En outre, la "METROPOLE ROUEN NORMANDIE » est venue aux droits de la COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION ROUEN-ELBEUF-AUSTREBERTHE-CREA par suite de sa transformation en métropole aux termes des articles L5217-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, dénommée "METROPOLE ROUEN NORMANDIE", conformément au décret n° 2014-1604 du 23 décembre 2014, entré en vigueur le 1er janvier 2015.

#### **5°/ - Transfert de l'aménagement de la ZAC de la PLAINE DE LA RONCE à ROUEN NORMANDIE AMENAGEMENT**

A l'issue de la réflexion sur la structuration des outils publics d'aménagement sur le territoire de l'agglomération, le Conseil de la CREA, a décidé par délibération en date du 15 décembre 2014, de renoncer à la réalisation de la ZAC de la PLAINE DE LA RONCE en régie direct comme cela avait été initialement prévu, et de confier à la SPL Rouen Normandie Aménagement, l'opération d'aménagement de ladite ZAC Plaine de la Ronce d'une surface d'environ 96 ha située sur le territoire des communes de Bois-Guillaume, d'Isneauville, de Fontaine-sous-Préaux et de Saint-Martin-du-Vivier.

Un traité de concession d'aménagement, pour une durée de 15 années, a été signé en date du 5 janvier 2015 entre la Métropole Rouen Normandie et la SPL Rouen Normandie Aménagement en application des dispositions des articles L 300-4 et L 300-5 du Code de l'Urbanisme et des articles L 1523-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales.

Ce traité prévoyait le transfert de la Métropole Rouen Normandie à la SPL Rouen Normandie Aménagement, du foncier cessible et d'assiette des ouvrages publics à réaliser dans le cadre de la concession d'aménagement de la ZAC plaine de la Ronce.

Le bien immobilier objet des présentes appartient au **VENDEUR** aux présentes par suite de l'acquisition qu'il en a faite avec d'autres, de la METROPOLE ROUEN NORMANDIE suivant acte reçu par Maître Jean-Philippe BOUGEARD, Notaire associé au MESNIL-ESNARD, le 17 mars 2015, en application du traité de concession d'aménagement susvisé.

#### **6°/Dépôt de pièces complémentaire**

Le **BIEN** est situé dans la phase II de la ZAC DE LA PLAINE DE LA RONCE.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Philippe BOUGEARD, Notaire associé au MESNIL-ESNARD, le 08 octobre 2021, il a été procédé à un dépôt de pièces complémentaire et notamment déposé les pièces suivantes :

- Cahier des charges de cession ou de location des terrains (CCCT) situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC en date de juillet 2018,
- Arrêté de Monsieur le Président de la METROPOLE ROUEN NORMANDIE en date du 5 novembre 2018 transmis en Préfecture le 5 novembre 2018 et bordereau de transmission en Préfecture,
- Arrêté de Monsieur le Président de la METROPOLE ROUEN NORMANDIE en date du 3 juin 2021 transmis en Préfecture le 3 juin 2021.

**L'ACQUEREUR et l'INTERVENANT** reconnaissent avoir reçu les copies du dépôt de pièces en date du 29 octobre 2008 et du dépôt de pièces en date du 8 octobre 2021, préalablement aux présentes.

**L'ACQUEREUR et l'INTERVENANT reconnaissent avoir été en mesure, tant par eux-mêmes qu'avec le concours de leurs propres conseils, d'étudier les pièces annexées aux actes susvisés.**

Le **VENDEUR** aux présentes déclare et garantit que l'ensemble des délibérations de création et d'aménagement de la ZAC n'ont fait l'objet d'aucun recours et sont à ce jour devenues définitives.

Il déclare et garantit qu'il n'existe à ce jour aucune procédure en cours concernant la ZAC de la Plaine de la Ronce.

## **CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES**

### **GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION**

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué, **à l'exception de ce qui sera précisé ci-après sous le titre « VI- FOUILLES ARCHEOLOGIQUES »**,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

### **GARANTIE DE JOUISSANCE**

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

### **GARANTIE HYPOTHÉCAIRE**

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

Un état hypothécaire obtenu à la date du 30 novembre 2023, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

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

### **SERVITUDES**

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

Le **VENDEUR** déclare et garantit :

- n'avoir créé ni laissé créer de servitude,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles

éventuellement – rapportées ci-après, ou résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme, des documents organiques de la Zone d'Aménagement Concerté de la Plaine de la Ronce, et notamment du cahier des charges architecturales, paysagères et de cessions de terrains.

Le **VENDEUR** supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur le **BIEN** et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.

• Il est ici rappelé qu'il a été énoncé dans le dépôt de pièces sus-visé, différents rappels de servitudes et conventions. **L'ACQUEREUR et l'INTERVENANT** déclarent en avoir parfaite connaissance: et vouloir en faire son affaire personnelle, en tant que ces servitudes puissent s'appliquer à la parcelle de terrain objet des présentes.

\*En outre, le cahier des charges de cession de terrain prévoit sous l'article 22-3 intitulé « Servitudes de passage des réseaux » ce qui suit littéralement rapporté :

« Le constructeur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, réseaux de télécommunication, éclairage public, chauffage urbain, égouts, câbles ... etc., telles qu'elles seront réalisées par l'aménageur, la commune, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée, ou pour leur compte. »

À ce titre, le **VENDEUR** déclare que la parcelle, objet des présentes, est exclusivement concernée :

- par l'existence d'une servitude d'implantation et de maintien d'une noue plantée, à l'ouest de la parcelle, matérialisée sur le plan de vente, ayant pour fonction le transit d'eaux pluviales
- et par une obligation de tonte de ladite noue une fois par an,

à la charge de **L'ACQUEREUR**.

Etant ici précisé que cette noue pourra être équipée d'une boîte de branchement pour la gestion des eaux pluviales du lot vendu et qu'elle reçoit également les eaux pluviales des lots adjacents (lot 17 18 19, 20 et 21). **L'ACQUEREUR et l'INTERVENANT** déclarent en avoir parfaite connaissance.

•

\*En outre, le cahier des charges de cession de terrain prévoit sous l'article 25 du titre III intitulé « ARTICLE 25 – CENTRE DE VIE ET DE SERVICES », ce qui suit littéralement rapporté :

**« 25.1 Réalisation d'un centre de vie et de services**

*Le cas échéant, l'aménageur pourra procéder à la réalisation d'un centre de vie et de services dans la zone d'activité, qui pourra comprendre notamment un bâtiment destiné à abriter divers services d'intérêt commun, et plus spécialement : restaurant inter-entreprises, service médical inter-entreprises...etc.*

*Le constructeur s'engage, à ne réaliser sur le terrain vendu aucun équipement faisant double emploi avec les équipements collectifs du centre de vie, sauf autorisation écrite de l'aménageur et préalable au dépôt de la demande de permis de construire.»*

**L'ACQUEREUR et l'INTERVENANT** déclarent en avoir parfaite connaissance. A cet égard il est expressément convenu entre les parties ce qui suit :

. qu'à ce jour il existe déjà un pôle de vie avec des services d'intérêt commun situé 509 Contre-Allée Route de Neufchâtel et Allée du Mont-Perreux ; l'acquéreur

s'interdit d'implanter dans l'immeuble objet des présentes des activités concurrentes.

. Qu'un appel à projet pour la réalisation d'un pôle de vie et de services **est en cours** été établi sur un terrain situé Allée Paul Varillon ; l'acquéreur s'interdit également d'implanter dans l'immeuble objet des présentes des activités concurrentes de ce futur pôle de services. ~~(crèche, restauration, pôle médical et offres sportives).~~

A cet égard, **l'ACQUEREUR et l'INTERVENANT** déclarent qu'ils envisagent de construire une salle commune de restauration à l'usage exclusif des élus, intervenants et des agents du CDG FPT76 et du SDE-76.

**Rappel de servitudes résultant du titre de propriété** : Aux termes de l'acte reçu par Maître Jean-Philippe BOUGEARD, Notaire associé au MESNIL ESNARD (76240), le 17 mars 2015, contenant la vente par la METROPOLE ROUEN NORMANDIE au profit de **ROUEN NORMANDIE AMENAGEMENT, VENDEUR**, il a été stipulé sous le paragraphe "Servitudes", ce qui suit ci-après rapporté par extraits:

**« -En ce qui concerne les parcelles situées à ISNEAUVILLE cadastrées section AA numéros 61, 73, 76, 77 et 93 et section C numéros 1067, 1072, 1073, 1085, 1087, 1094, 1106 et 1108 et à SAINT-MARTIN-DU-VIVIER cadastrées section ZA numéros 18, 45, 52, 54, 56, 59, 60 et 62**

**Aux termes de l'acte reçu par Maître PARQUET notaire à NOTRE DAME DE BONDEVILLE le 19 octobre 2007, contenant vente par la SNC DE LA PLAINE DU MOULIN au profit de la CAR, il a été précisé sous le titre "3°/Sur les servitudes:", ce qui suit ci-après littéralement rapporté:**

**" Le VENDEUR déclare que: [...]**

**-Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les BIEN vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles consenties aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Claude LECOEUR, Notaire à NOTRE DAME DE BONDEVILLE, le 12 janvier 1990, contenant constitution de servitude de passage de canalisation souterraine d'eaux-vannes grevant les parcelles initialement cadastrées section AA numéros 23 et 24 au profit des parcelles sises Commune d'ISNEAUVILLE, cadastrées section B numéros 369 et 372.**

**Une copie de cet acte de constitution de servitude est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mentions ainsi qu'une copie du plan joint à ladite convention.**

**L'ACQUEREUR aux présentes sera subrogé dans tous les droits et obligations résultant de ladite convention de servitude, en tant qu'elle concerne les parcelles comprises en la présente vente, sans recours contre le VENDEUR."**

**Une copie de l'acte de constitution de servitude susvisé est demeurée annexée aux présentes ainsi qu'une copie du plan joint à ladite convention. »**

Une copie de l'acte de constitution de servitude susvisé est demeurée annexée aux présentes ainsi qu'une copie du plan joint à ladite convention.

Le **VENDEUR** déclare que la servitude susvisée ne concerne pas les parcelles objets des présentes.

**Rappel de conditions particulières résultant du titre de propriété** : Aux termes de l'acte reçu par Maître Jean-Philippe BOUGEARD, Notaire associé au MESNIL ESNARD (76240), le 17 mars 2015, contenant la vente par la METROPOLE ROUEN NORMANDIE au profit de **ROUEN NORMANDIE AMENAGEMENT, VENDEUR**, il a été stipulé sous le paragraphe "RAPPEL DE CONDITIONS PARTICULIERES", ce qui suit ci-après rapporté par extraits:

**« En ce qui concerne les parcelles situées à ISNEAUVILLE cadastrées section AA numéros 61, 73, 76, 77, 93, et section C numéros 1067, 1072, 1073, 1085, 1087, 1094, 1106, 1108 et à SAINT-MARTIN-DU-VIVIER cadastrées section ZA numéros 18, 45, 52, 54, 56, 59, 60 et 62:**

**\*Aux termes de l'acte reçu par Maître PARQUET notaire à NOTRE DAME DE BONDEVILLE le 19 octobre 2007, contenant vente par la SNC DE LA PLAINE**

**DU MOULIN au profit de la CAR, il a été précisé sous le titre "CONDITION PARTICULIERE", ce qui suit ci-après littéralement rapporté:**

**"A titre de condition particulière, les parties conviennent que l'ensemble des terrains objet des présentes seront grevés d'une interdiction de créer ou d'exploiter aucun fonds de commerce concernant la vente au détail de produits alimentaires ou un fonds de commerce de jardinerie-animagerie.**

**Cette interdiction aura une durée de VINGT CINQ (25) années à compter du jour de la vente, à peine de dommages intérêts envers le VENDEUR, et sans préjudice du droit qu'aurait ce dernier de faire cesser la contravention.**

**L'ACQUEREUR devra s'obliger à imposer la même interdiction à tous ses successeurs dans la propriété des terrains vendus et à obliger ces derniers à l'imposer eux-mêmes à leurs ayant droit, de façon qu'elle produise effet, pour le temps ou dans les limites ci-dessus prévues, à l'encontre de tous ceux qui auront été, à un moment quelconque, propriétaires des terrains.**

**L'ACQUEREUR devra s'assurer de l'effet de la présente clause et il sera personnellement responsable et garant solidaire des contraventions qui seraient commises non seulement par lui-même, mais aussi par tous futurs propriétaires, sauf son recours contre les auteurs de la contravention. Néanmoins, cette garantie cessera à l'égard des futurs propriétaires qui auront repris envers le VENDEUR, l'engagement personnel de respecter l'interdiction. Cet engagement, pour être opposable au VENDEUR, devra être accepté par lui.**

**Il est toutefois expressément convenu entre les parties que cette Interdiction ne fera pas obstacle à l'exercice de l'activité de restauration."**

L'ACQUEREUR **et l'INTERVENANT** déclarent avoir parfaite connaissance du présent rappel et vouloir en faire ~~son~~ leur affaire personnelle et être subrogés dans les obligations de la **ROUEN NORMANDIE AMENAGEMENT** à cet égard, par le seul fait des présentes.

En exécution de cette clause, l'ACQUEREUR s'interdit de créer ou d'exploiter aucun fonds de commerce concernant la vente au détail de produits alimentaires ou un fonds de commerce de jardinerie-animagerie, pendant le délai rappelé ci-dessus.

L'ACQUEREUR s'oblige à imposer la même interdiction à tous ses successeurs dans la propriété du terrain reçu par lui et à obliger ces derniers à l'imposer eux-mêmes à leurs ayant droit, de façon qu'elle produise effet, pour le temps ou dans les limites ci-dessus prévues, à l'encontre de tous ceux qui auront été, à un moment quelconque, propriétaires des terrains.

#### **ETAT DU BIEN**

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

- si le VENDEUR a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par l'ACQUEREUR, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du VENDEUR.

Toutefois, le VENDEUR est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

En cas de présence de déchets, le propriétaire du **BIEN** devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon.

#### CONTENANCE DU TERRAIN

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

#### IMPÔTS ET TAXES

##### Impôts locaux

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière.

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

La taxe foncière est répartie entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

#### CONTRAT D’AFFICHAGE

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

#### CONDITIONS PARTICULIERES

##### I- ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DE LA PLAINE DE LA RONCE

La **VENTE** a lieu sous les charges et conditions résultant, savoir :

- des différentes pièces et documents constituant le dossier de la Zone d'Aménagement Concerté de la Plaine de la Ronce, déposés au rang des minutes de Maître Jean-Philippe BOUGEARD, Notaire associé au MESNIL-ESNARD, le 29 octobre 2008,

- et de l'acte contenant dépôt de pièces complémentaire concernant la phase d'extension de la ZAC, reçu par Maître Jean-Philippe BOUGEARD, Notaire associé soussigné, ce jour, préalablement aux présentes, dont le cahier des charges de cession ou de location des terrains (CCCT) situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC incluant le Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines, Paysagères et Environnementale (CPAUPE), dont une copie a été remise à l'**ACQUEREUR** préalablement aux présentes. Une copie du CCCT et du CPAUPE est demeurée annexée.

Par ailleurs, l'**ACQUEREUR et l'INTERVENANT** s'engagent à se conformer à la fiche de lot.

##### II- VENTES, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CÉDÉS OU LOUÉS

Le cahier des charges de cession ou de location des terrains (CCCT) situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC prévoit sous l'article 7 du Titre I, ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

*"Les terrains ou les baux ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des travaux d'aménagement et constructions prévus au programme visé à l'article 3 ci-dessus.*

*Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale de la propriété*

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 d'aménagement et de construction. Avant toute cession, le constructeur devra aviser l'aménageur de ses intentions, au moins trois mois à l'avance.

L'aménageur pourra, 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 l'aménageur, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, l'aménageur 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 l'aménageur.

Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain ou le bail 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 les crédit-preneurs aient reçu l'agrément préalable de l'aménageur.

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'immeuble à construire au sens de l'article 1601-1 du code civil.

En cas de recours à la vente en l'état futur d'achèvement au sens de l'article 1601-3 du code civil par le constructeur, l'aménageur pourra exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle, jusqu'à la passation du contrat de VEFA du constructeur avec les sous-acquéreurs et sous réserve que les travaux n'aient pas encore commencé.

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. »

### **Convention particulière**

#### **1°/ concernant le projet de revente de l'ACQUEREUR**

L'ACQUEREUR déclare avoir pour projet la revente du BIEN objet des présentes avant d'y avoir édifié des constructions, au profit de l'INTERVENANT, ainsi qu'il est plus amplement explicité en l'exposé qui précède.

Compte-tenu du projet susvisé de l'ACQUEREUR et de l'INTERVENANT, le VENDEUR a informé la METROPOLE ROUEN NORMANDIE, en application du cahier des charges de cession de terrains, pour la régularisation de la vente portant sur le BIEN. Le VENDEUR renonce aux sanctions visées à l'article 7 du CCCT en ce qui concerne la vente par l'ACQUEREUR à l'INTERVENANT.

#### **2°/ concernant les délais d'exécution de l'article 4 du CCCT et de l'article 6.2 du CCCT**

Compte tenu de leur projet, l'ACQUEREUR et l'INTERVENANT déclarent que la clause relative aux délais d'exécution des travaux de construction du CCCT (article 4 du CCCT) ne pourra pas être respectée.

Préalablement aux présentes, le VENDEUR a obtenu de la METROPOLE



ROUEN NORMANDIE son accord pour déroger aux délais de l'articles 4 du CCCT et aux sanctions y afférentes de l'article 6.2 du CCCT, dans les conditions suivantes :

-en ce qui concerne le délai de l'article 4 2°) du CCCT : La demande de permis de construire devra être déposée auprès des services compétents au plus dans les dix-huit (18) mois à compter des présentes,

-en ce qui concerne le délai de l'article 4 3°) du CCCT : Les travaux de construction devront débuter dans un délai de six (06) mois à compter de l'obtention du permis de construire purgé des délais de recours des tiers et de retrait de l'Administration, ainsi qu'il est plus amplement explicité sous le titre « Permis de construire ». A ce sujet, **L'ACQUEREUR** et **L'INTERVENANT** s'engagent à faire procéder l'affichage du permis de construire sur le chantier sans délai, et à en justifier du tout auprès du **VENDEUR**.

#### RÉALISATION D'UNE ENTRÉE CHARRETIÈRE

Conformément au cahier des charges de cession ou de location des terrains (CCCT) situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC, le **VENDEUR** s'engage à réaliser l'entrée charretière définitive de manière compatible avec la réalisation des travaux de **L'ACQUEREUR**. **L'ACQUEREUR** et **L'INTERVENANT** s'engagent à tenir informé le **VENDEUR** de l'évolution des travaux.

#### ABSENCE D'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas été créé d'association syndicale libre dans le cadre de la ZAC dans laquelle se situe le BIEN objet des présentes.

#### SERVITUDES IMPOSEES A CHAQUE LOT

**L'ACQUEREUR** supportera sur le terrain objet des présentes le passage des réseaux nécessaires à l'équipement général, et il devra permettre l'accès à tout ouvrier ou entrepreneur qui sera chargé de l'entretien desdits réseaux. **L'ACQUEREUR** s'engage dès à présent à conférer toutes autorisations nécessaires à cet effet.

#### CHARGES COMPLEMENTAIRES

Le prix ci-dessus indiqué, ne tient pas compte :

- des frais d'acte notarié de vente, y compris les frais de publicité foncière ;
- des frais d'emprunt de **L'ACQUEREUR** et autres moyens de financement afférents à la construction ;
- de la quote-part des frais de dépôt de pièces, évalués à la somme de cinquante euros (50,00 eur) ;
- de la part départementale de la taxe d'aménagement,
- et plus généralement des taxes liées à la délivrance du permis de construire ;

*En outre, la provision pour risques de dégradations éventuelles aux espaces communs sera versée dans les mêmes conditions que le prix de vente, ainsi qu'il sera explicité ci-après.*

Ces frais et taxes seront supportés par **L'ACQUEREUR** aux présentes si la vente se réalise.

## DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

### URBANISME

#### Enonciation des documents obtenus

##### **Certificat d'urbanisme d'information**

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré sous le numéro cu 076 377 23 M0079, le 1<sup>er</sup> décembre 2023.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

##### **L'ACQUEREUR :**

- S'oblige 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 mentionnées dans ce document au caractère purement informatif.

- Reconnaît que le notaire lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions.

- Déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

#### DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

L'immeuble provient d'une division de propriété.

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

- Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle.
- Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine.
- Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté.
- Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24.
- Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis.
- Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë.
- Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique.

- Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6.
- Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3.

Le cas en l'espèce est : « Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté. », le **BIEN** étant situé dans le périmètre de la ZAC et la division est opérée par le **VENDEUR**, es-qualités d'Aménageur.

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

## DISPOSITIONS RELATIVES AUX PRÉEMPTIONS ET AGREMENT

### DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

L'immeuble étant situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption de la METROPOLE ROUEN NORMANDIE, son aliénation donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L211-2 et suivants du Code de l'urbanisme, car elle n'entre pas dans les prévisions d'exemption figurant aux articles L211-4 et L213-1 de ce Code .

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R213-5 du même Code a été notifiée au titulaire du droit de préemption.

Par mention en date du ++ décembre 2023 portée en marge d'un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner souscrite, le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

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

### DROIT DE PRÉEMPTION DE LA SAFER

L'immeuble est situé dans la zone de préemption de la SAFER DE NORMANDIE.

Le notaire l'a informée des prix et conditions de la vente par envoi dématérialisé le 30 novembre 2023, dont une copie est demeurée ci-annexée.

La SAFER a renoncé à son droit de préemption le ++++++.

La vente sera notifiée à la SAFER dans les dix jours.

Le notaire soussigné a rappelé aux parties les dispositions des articles R 141-2-1 à R 141-2-4 du Code rural et de la pêche maritime et déclare que ces dispositions ont bien été respectées.

### Agrément de la collectivité concédante

Conformément à l'article 12 du traité de concession d'aménagement visé en l'exposé qui précède, le **VENDEUR** a notifié à la METROPOLE ROUEN NORMANDIE, collectivité concédante, le noms et qualités de l'**ACQUEREUR** aux présentes, ainsi que le prix et les modalités de paiement, en vue d'obtenir son accord sur la réalisation de la vente.

Une copie du courrier d'agrément de la METROPOLE ROUEN NORMANDIE en date du 17 août 2023 est demeurée annexée aux présentes.

## DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

### ETAT DES LIEUX DE LA PARCELLE ET DE SES ABORDS IMMÉDIATS

Le plan d'installation de chantier de construction du bâtiment, comportant notamment l'indication précise des accès, sera soumis préalablement à toute installation de chantier au **VENDEUR** pour accord.

L'**ACQUEREUR** sera tenu de faire évacuer, à ses frais et en dehors de la ZAC, les matériaux et déblais excédentaires provenant de son terrain, et provenant de son chantier.

#### \*Etat des lieux établi le 29 novembre 2023

Un état des lieux contradictoire de la parcelle a été dressé entre les parties, et porte sur la réalisation et l'état des équipements, savoir :

- l'implantation des bornes ;
- les fourreaux permettant la réalisation des branchements eaux, électricité et de gaz, les fourreaux de réseau de télécommunication et fibres optiques situés rue **+++++++ François Jacob ;**
- les branchements aux réseaux eaux usées et eaux pluviales situés rue **+++++++ François Jacob ;**

Une copie dudit état des lieux dressé le 29 novembre 2023 est annexée.

En conséquence :

Toute reconstitution ultérieure du bornage, par suite de la disparition des repères sera effectuée, aux frais de **l'ACQUEREUR**, par le géomètre qui a exécuté le bornage.

#### \*Avant le démarrage des travaux de construction

Un état des lieux contradictoire des abords immédiats du **BIEN** portant sur les points ci-après visés :

- les prestations publiques et abords immédiats.
- L'entrée charretière.

sera dressé entre les parties au plus tard soixante (60) jours avant le démarrage des travaux de VRD.

En conséquence :

L'**ACQUEREUR** et **l'INTERVENANT** s'engagent à prendre en charge la remise en état les équipements tels que trottoirs, bordures, caniveaux, chaussées, bouches d'égout, avaloirs, chambres de visite, coffrets, luminaires, plantations existants au droit de son lot pour lesquels des dégradations seraient constatées à l'achèvement de la construction, ainsi qu'il est précisé ci-dessous.

#### \*A l'achèvement de la construction

Un état des lieux contradictoire du **BIEN** et de ses abords immédiats portant sur les points susvisés sera dressé au frais de **l'ACQUEREUR**, par exploit d'huissier, à l'achèvement de la construction. Ledit constat devra être transmis au **VENDEUR** dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de l'achèvement de la construction.

### DEPOT DE GARANTIE – DEGRADATIONS

Afin de garantir les éventuelles dégradations ou aggravations de charges, il sera versé en même temps et dans les mêmes conditions que le paiement du prix de vente indiquées ci-dessus, au **VENDEUR** en sa qualité d'aménageur, en sus des prix, frais et honoraires prévus versés par **l'ACQUEREUR** aux présentes, une somme forfaitaire de **TROIS MILLE EUROS (3 000,00 EUR)** pour le bien objet des présentes.

Cette provision, sous réserve de complément, est destinée à payer les éventuels travaux de remise en état qui seront réalisés par le **VENDEUR** et qui seraient la conséquence de dégradations du fait de l'**ACQUEREUR**, de ses préposés, ayants droit ou ayants cause, lors des travaux d'édification des constructions et de la réalisation des espaces paysagers privatifs.

Le **VENDEUR** utilisera cette provision, au cas de défaillance de l'**ACQUEREUR**, et sans avoir l'accord préalable de ce dernier, pour l'exécution des travaux de remise en état.

Le reliquat éventuel sera remboursé à l'**ACQUEREUR**, dès que le **VENDEUR**, aura réceptionné les ouvrages communs.

En cas de nécessité, un appel de fond complémentaire pourra être effectué par le **VENDEUR**, sur justification.

De la même façon, dans le cas où à l'occasion de la réalisation par l'aménageur des travaux d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté, des dégradations étaient commises par ce dernier, ses préposés, ayants droit ou ayants cause, aux équipements et aménagements réalisés par l'**ACQUEREUR** sur sa parcelle,

Le **VENDEUR** s'engage expressément à remettre en état lesdits équipements et aménagements.

A cet effet un nouvel état des lieux contradictoire sera réalisé entre les parties à première demande de la partie la plus diligente.

#### PERMIS DE CONSTRUIRE

Compte tenu de son projet rappelé en l'exposé qui précède, l'**ACQUEREUR** déclare qu' il n'a jamais fait de l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes et vouloir régulariser les présentes en l'état.

Il déclare dès à présent vouloir faire son affaire personnelle de l'obtention dudit permis de construire et de la purge des délais de recours des tiers et de retrait de l'Administration.

Le Notaire soussigné rappelle ce qui suit :

- Que le permis de construire ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :
  - d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain.
  - d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.
- De l'obligation d'affichage du permis de construire (et du permis de démolir s'il y a lieu) sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci. L'affichage doit être effectué de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres. Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-œuvre nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis.

Il déclare en outre vouloir faire son affaire personnelle, à ses risques et périls, et sous son entière responsabilité, de l'édification de toute construction sur ce terrain, sans recours contre le **VENDEUR**.

### INSERTION SOCIALE

Ainsi qu'il résulte de l'article 21 du CCCT, dans le cadre de sa politique pour l'insertion et l'emploi, la METROPOLE ROUEN NORMANDIE a décidé d'intégrer au traité de concession d'aménagement de la ZAC susvisée une clause d'insertion sociale en faveur des personnes rencontrant des difficultés particulières dans leur insertion sociale et professionnelle.

La METROPOLE ROUEN NORMANDIE et **ROUEN NORMANDIE AMENAGEMENT** souhaitent impliquer les constructeurs et leurs entreprises dans la démarche en leur demandant de réserver une part de main d'œuvre consacrée aux constructions de bâtiments à l'embauche de publics éloignés de l'emploi.

L'annexe 4 dudit CCCT complétée par l'**ACQUEREUR** doit être remis au **VENDEUR** au plus tard le jour de la vente.

Compte tenu de son projet, l'**ACQUEREUR** déclare que l'annexe 4 du CCCT n'a pas pu être remise au **VENDEUR** ce jour.

L'**ACQUEREUR** et l'**INTERVENANT** s'engagent à transmettre l'annexe 4 du CCCT, au plus tard soixante (60) jours avant le démarrage des travaux de VRD.

### INFORMATION RELATIVE À LA CONSTRUCTION - AUX AMÉNAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

#### Dispositions générales

Le notaire soussigné informe l'**ACQUEREUR** dans la mesure où il projette d'effectuer, des constructions, des aménagements et des transformations et ce quelle qu'en soit la destination :

- De ce qu'un certificat d'urbanisme constitue une information sur la constructibilité du terrain et non une autorisation de construire, et que préalablement avant toute construction un permis de construire régulier doit avoir été délivré au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé.
- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélative de dépôt d'une déclaration auprès du centre des finances publiques du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement dans le délai de quatre-vingt-dix jours à compter de cet achèvement.
- De ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs.
- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an ; **sous réserve des dispositions du CCCT de la ZAC et de l'article « VENTES, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES » ci-dessus.**
- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction.

L'**ACQUEREUR** déclare que le notaire soussigné l'a parfaitement informé qu'il devra effectuer, lors de l'achèvement de la construction, la déclaration d'achèvement des travaux dite "déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)", document obligatoire permettant de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec le permis de construire et la déclaration préalable.

L'**ACQUEREUR** est également informé que, selon l'état du terrain, il devra obtenir préalablement au permis de construire, un permis de démolir et une autorisation de défrichement.

### Etude géotechnique

Pour information, les articles suivants du Code de la construction et de l'habitation sont littéralement rapportés :

- Article L 132-5

*"En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur.*

*Cette étude est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, l'étude est annexée au cahier des charges. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit les mutations successives de celui-ci.*

*Les ventes de terrains non bâtis destinés à la construction dans des secteurs où les dispositions d'urbanisme applicables ne permettent pas la réalisation de maisons individuelles n'entrent pas dans le champ d'application du présent article."*

- Article L 132-6

*"Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet l'étude mentionnée à l'article L. 132-5 aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du code civil.*

*Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.*

*Les contrats prévus au premier alinéa précisent que les constructeurs ont reçu un exemplaire de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage et, le cas échéant, que les travaux qu'ils s'engagent à réaliser ou pour lesquels ils s'engagent à assurer la maîtrise d'œuvre intègrent les mesures rendues nécessaires par le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols."*

- Article L 132-7

*"Lorsqu'un contrat a pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs bâtiments d'habitation collectifs ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le constructeur de l'ouvrage est tenu :*

*1° Soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage, ou réalisée avec l'accord de celui-ci par le constructeur, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;*

*2° Soit de respecter des techniques particulières de construction fixées par voie réglementaire.*

*Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation."*

Le décret n° 2019-1223 du 25 novembre 2019 définit les techniques particulières de construction applicables, dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, aux constructeurs ayant conclu un contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements.

Ces constructeurs sont en effet tenus soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception qui, contrairement à l'étude géotechnique

préalable, n'est pas obligatoire, soit d'appliquer les techniques de construction prévues par le présent décret.

### **Raccordement aux réseaux**

L'**ACQUEREUR**, dans le cadre de son projet de construction, fera son affaire personnelle du raccordement du terrain objet des présentes aux différents réseaux d'alimentation et notamment aux réseaux d'eau, télécom, fibre optique, d'électricité, gaz et d'assainissement existant sous le Domaine Public.

Les études et frais de raccordement de l'immeuble objet des présentes aux réseaux seront à la charge de l'**ACQUEREUR**.

Les travaux de branchement se feront après accord préalable et suivant les prescriptions techniques de détail des services de la METROPOLE ROUEN NORMANDIE et des concessionnaires de réseaux.

L'**ACQUEREUR** déclare être parfaitement informé de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le **VENDEUR**.

Il est ici rappelé que le raccordement aux eaux pluviales se fera conformément aux stipulations de l'article 6 du titre II du cahier des charges de cession des terrains intitulé "Assainissements eaux usées et eaux pluviales", ci-après littéralement rapporté par extraits :

*"Article 6 : Assainissements eaux usées et eaux pluviales*

*(...) l'acquéreur doit se conformer aux dispositions décrites dans le dossier de demande d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau établi par l'aménageur et décrivant les obligations en matière d'assainissement pluvial alternatif (principe de stockage des eaux pluviales de ruissellement sur la parcelle). L'acquéreur devra gérer les eaux pluviales au sein de sa parcelle à concurrence de la pluie décennale, la pluie de projet considérée étant une pluie de 4 heures dont 30 minutes de pluie intense (double triangle). Le débit de fuite (après tampon) rejeté au réseau public sera plafonné à 10 l/s/ha. Au-delà d'une pluie décennale, les eaux surverseront vers les noues publiques sans tampon préalable.*

*(...) Un accord sur le projet devra être obtenu par l'acquéreur auprès de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise ou de son assistant à maîtrise d'ouvrage préalablement au dépôt du permis de construire.*

*La réalisation des travaux sera contrôlée par l'aménageur. Une attention particulière devra être apportée à la prise en compte des eaux de ruissellement de la parcelle, pendant la phase de déroulement du chantier. Un plan de principe du traitement du ruissellement des eaux pluviales sera fourni à l'aménageur avant le début des travaux (stockage, dépollution).*

*L'acquéreur est tenu d'aviser l'aménageur de l'achèvement des travaux d'assainissement et de fournir un plan de récolement des ouvrages mis en place (volumes, sections de canalisation, hauteur de rejet, dispositif de régulateur de débit)."*

### **Assurance-construction**

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros-œuvre ou de second-œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

Il devra donc effectuer toutes les démarches nécessaires pour bénéficier de ce type d'assurance et se faire remettre par l'assureur le modèle d'attestation d'assurance comprenant les mentions minimales prévues par l'article L 243-2 du Code des assurances.



### **Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage**

Le notaire soussigné a informé l'**ACQUEREUR** qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-97 du Code du travail devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Toutefois, le notaire précise que ce dossier n'est pas obligatoire lorsque la construction est affectée à l'usage personnel du propriétaire, de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants.

### **Conservation des factures des travaux**

Le notaire rappelle à l'**ACQUEREUR** la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous autres documents s'y rapportant, notamment pour le cas de revente et éventuellement pour la mise en œuvre de l'assurance dommages-ouvrage dans le cadre de la garantie décennale.

### **MARNIERE – CAVITES SOUTERRAINES**

#### **DECOUVERTE DE MARNIERES-CAVITES SOUTERRAINES AVANT CE JOUR**

Le **VENDEUR** déclare que différents indices de cavités souterraines à l'intérieur du périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée de la Plaine de la Ronce, sont indiqués dans le plan local d'urbanisme applicable sur le territoire des communes concernées, et que d'autres ont été mis en évidence à l'occasion de tests géophysiques réalisés dans le cadre d'une recherche de puits de marnières.

Le **VENDEUR** a procédé à ses frais aux recherches complémentaires afin de lever les indices révélés dans le cadre des tests qu'il a fait réaliser. Si ces recherches complémentaires confirmaient l'existence de cavités souterraines, le **VENDEUR** a fait réaliser à ses frais les travaux de comblement desdites cavités.

Sont demeurés annexés aux présentes, les études réalisées préalablement aux présentes par le **VENDEUR**, savoir:

\*Une copie du rapport 15873 d'essai de localisation de puits de marnière établi par le laboratoire régional des ponts et chaussées de SAINT-BRIEUC – CETE de l'Ouest, daté de décembre 2007 ;

\* une copie du plan d'emprise des fouilles archéologiques et indices de cavités souterraines,

\* une copie du rapport d'études géotechniques établi le 1<sup>er</sup> juillet 2008 par la Direction Régionale Normandie du Bureau d'Etudes Hydrogéotechniques Nord et Ouest, contenant diagnostic sur un indice de cavité sur la Commune d'Isneauville ;

\*une copie des rapports établis par le cabinet FOR&TEC en date du 18 avril 2012 (indice n°118) et du 30 décembre 2012 (indice DIAG ARCHEO).

\*une copie du rapport établi par le cabinet FOR&TEC en date du 30 octobre 2012 (indice 76108-158)

Une copie du plan de recensement des cavités souterraines établi par la METROPOLE ROUEN NORMANDIE est demeurée annexée. Les indices figurent également au plan de vente, de division et de bornage susvisé.

L'**ACQUEREUR** et l'**INTERVENANT** déclarent avoir parfaite connaissance de ces pièces pour en avoir reçu une copie dès avant ce jour, et vouloir en faire ~~son~~**leur** affaire personnelle.

**Précisions particulières** : Aux termes de l'acte reçu par Maître Jean-Philippe BOUGEARD, Notaire associé au MESNIL ESNARD (76240), le 17 mars 2015, contenant la vente par la METROPOLE ROUEN NORMANDIE au profit de **ROUEN**

**NORMANDIE AMENAGEMENT, VENDEUR**, il a été stipulé sous le paragraphe "MARNIERE-CAVITES SOUTERRAINES", ce qui suit ci-après rapporté par extraits:

**« Le VENDEUR déclare que différents indices de cavités souterraines à l'intérieur du périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée de la Plaine de la Ronce, sont indiqués dans les plans d'occupation des sols et plans locaux d'urbanisme applicables sur le territoire des communes concernées, et que d'autres ont été mis en évidence à l'occasion de tests géophysiques réalisés dans le cadre d'une recherche de puits de marnières.**

**Le VENDEUR a procédé à ses frais aux recherches complémentaires afin de lever les indices révélés dans le cadre des tests qu'il a fait réaliser.**

[...]

**"-En ce qui concerne les parcelles situées à BOIS-GUILLAUME cadastrées section AD numéros 510 et 615 et à ISNEAUVILLE cadastrées section C numéros 1065, 1075, 1076, 1078, 1097, 1099, 1101 et 1103**

**Aux termes de l'acte reçu par Maître Jean-Marie VAUCHELLE, Notaire associé au MESNIL-ESNARD, le 30 août 2012 susvisé, contenant vente par l'EPFN à la CREA, il a été précisé ce qui suit, sous le titre "MARNIERE-CAVITES SOUTERRAINES", ci-après littéralement rapporté:**

**"Le VENDEUR déclare que différents indices de cavités souterraines à l'intérieur du périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée de la Plaine de la Ronce, sont répertoriés dans les plans d'occupation des sols applicables sur le territoire des communes concernées, et que d'autres ont été mis en évidence à l'occasion de tests géophysiques réalisés dans le cadre d'une recherche de puits de marnières :**

**- une copie du plan de zonage du PLU demeure ci-annexée après mention;**

**- une copie du "Recensement des indices de cavités souterraines" dressé par le CETE Normandie Centre en mars 2007 demeure ci-annexé après mention;**

**- une copie du rapport établi par FOR&TEC situé à SAINTE-MARIE-DES-CHAMPS (76190), 11 avenue de l'Industrie en date du 3 novembre 2010 demeure ci-annexé après mention.**

**La conclusion de ce rapport est la suivante:**

**" FOR&TEC a été missionnée pour assurer le suivi du comblement de la marnière découverte sur la zone C du parc d'activités La Plaine de la Ronce (face au lot 11 et à côté d'un bassin pluvial) de la commune d'ISNEAUVILLE pour le compte de la CREA. Le remplissage a été opéré par la société SAFFRAY.**

**Le volume total de coulis nécessaire au comblement de la totalité de la marnière a été de 165m<sup>3</sup>. Le volume de la cavité était estimé à environ 240m<sup>3</sup>. Le volume prévisionnel a manifestement été surévalué (estimation par mesures laser à partir des forages, mais pas de visite de cavité).**

**Le coulis était conforme au remplissage de cavités souterraines et suffisamment fluide pour se répartir dans tous les recoins de la marnière. Tous les forages d'évent sont pleins et le retrait constaté après séchage ne dépasse pas 40 centimètres par rapport au terrain naturel.**

**L'opération s'est bien déroulée et le comblement est terminé.**

**Nous pouvons donc considéré que le site est totalement sécurisé.**

**FOR&TEC propose donc de lever l'indice archéo 3 et son périmètre de sécurité.**

**FOR&TEC propose donc de supprimer la parcelle napoléonienne n°25 et son périmètre de sécurité."**

Les copies du "Recensement des indices de cavités souterraines" susvisé et du rapport établi par FOR&TEC susvisé sont demeurées ci-annexées après mention.

Les parties et notamment l'**ACQUEREUR** et l'**INTERVENANT** déclarent avoir

parfaite connaissance de documents susvisés pour en avoir reçue une copie dès avant ce jour et pour avoir pu réunir l'ensemble des informations nécessaires préalablement à la présente acquisition.

**L'ACQUEREUR et l'INTERVENANT** reconnaissent être parfaitement informé de cette clause, et vouloir en faire son affaire personnelle.

A l'exception de celles visées ci-dessus, le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas été effectué d'autres études relatives au terrain.

***Le VENDEUR déclare toutefois qu'aucune cavité souterraine ni aucun autre indice de cavités souterraines n'a été mise en évidence sur le bien objet des présentes, à l'occasion des tests qu'il a fait réaliser. En conséquence, aucune analyse supplémentaire n'a été effectuée par le VENDEUR***

**L'ACQUEREUR** déclare qu'il n'a pas procédé à des sondages complémentaires.-

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

**L'ACQUEREUR** devra faire son affaire personnelle, à ses frais exclusifs, du comblement des cavités souterraines autres que celles découvertes dans le cadre des recherches réalisées par le **VENDEUR**, et qui pourraient se révéler ultérieurement, notamment à l'occasion des travaux de construction entrepris par l'**ACQUEREUR**.

#### Etude de sol

**L'ACQUEREUR** déclare qu'il n'a pas procédé à des sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses, sur le terrain permettant de vérifier la nature du sol.

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

#### FOUILLES ARCHEOLOGIQUES

**Le VENDEUR déclare que le bien objet des présentes a fait l'objet d'un diagnostic archéologique qui a conclu à l'absence de vestiges archéologiques susceptibles de faire l'objet de mesures visant soit à leur étude par la fouille, soit à leur conservation partielle ou totale par la modification de la consistance du projet d'aménagement. En conséquence, il n'a pas été procédé sur les biens objets des présentes à des fouilles archéologiques.**

Sont demeurés annexés aux présentes:

\* une copie du plan de localisation des tranchées réalisées à l'occasion du diagnostic archéologique réalisé par l'INRAP, fin décembre 2007, dans la phase I de l'aménagement de la Plaine de la Ronce ;

\*une copie du plan d'emprise des fouilles archéologiques et indices de cavités souterraines ;

\*copie de l'arrêté préfectoral n°AD-M-2006-65-TRANCHE3 prescrivant la réalisation d'un diagnostic archéologique préventif et modifiant l'arrêté AD-2006-65 du 22 janvier 2007.

\*L'accusé de réception du rapport de diagnostic en date du 2 août 2012.

\*une copie du rapport établi par l'INRAP, en juillet 2012.

Les parties et notamment **l'ACQUEREUR et l'INTERVENANT** déclarent avoir parfaite connaissance de ces documents pour en avoir reçue une copie dès avant ce

jour et pour avoir pu réunir l'ensemble des informations nécessaires préalablement aux présentes.

## DIAGNOSTICS

### DIAGNOSTICS TECHNIQUES

#### Amiante - Saturnisme - Diagnostic de performance énergétique Gaz - Electricité

Le **BIEN** objet des présentes étant une parcelle de terrain à bâtir, ledit **BIEN** n'est pas soumis à la législation relative :

- au saturnisme,
- à la présence de matériaux contenant de l'amiante,
- à l'installation au gaz,
- et à l'installation électrique,
- au diagnostic de performance énergétique.

### DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

#### Radon

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

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

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

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

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

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m<sup>3</sup>).

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Aléa – Retrait gonflement des argiles**

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

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

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

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone d'aléa faible.  
Une copie de la cartographie est annexée.

### **INFORMATION DE L'ACQUÉREUR**

**L'ACQUEREUR** déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des particularités révélées par les états des risques dont les rapports sont annexés et des rapports de consultations des bases de données environnementales le cas échéant.

**L'ACQUEREUR** déclare avoir été informé des conséquences de ces particularités au regard des autorisations d'urbanisme, le tout de façon à ce que le **VENDEUR** ne soit jamais inquiété ou recherché.

### **SITUATION ENVIRONNEMENTALE**

#### **Etat des risques et pollutions**

Un état des risques et pollutions est annexé aux présentes.

#### **Absence de sinistres avec indemnisation**

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

#### CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).

Les copies des dossiers NOTARISQUES et ERRIAL sont demeurées annexées.

#### PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

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

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

*"Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.*

*Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

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

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

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

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

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

Le **VENDEUR** déclare :

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

#### **Etude suite à l'incendie de LUBRIZOL**

Le **VENDEUR** déclare avoir missionné la société ENVISOL pour la réalisation d'une évaluation de l'impact de l'incendie du 26 septembre 2019 sur la qualité des sols superficiels.

Une copie du rapport établi le 23 juin 2020 ainsi qu'une note de synthèse en date du 7 juillet 2020 sont demeurés annexés aux présentes.

#### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

##### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

Le **BIEN** appartient au **VENDEUR** pour l'avoir acquis, avec d'autres biens immobiliers, de :

L'établissement dénommé METROPOLE ROUEN NORMANDIE, Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI), dont le siège est à ROUEN (76000), 14 bis avenue Pasteur, Norwich House, identifiée au SIREN sous le numéro 200023414 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de ROUEN.

Venant aux droits de la COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION ROUEN-ELBEUF-AUSTREBERTHE-CREA par suite de sa transformation en métropole aux termes des articles L5217-1 et suivants du Code Général des Collectivités

Territoriales, dénommée "METROPOLE ROUEN NORMANDIE", conformément au décret n° 2014-1604 du 23 décembre 2014, entré en vigueur le 1er janvier 2015.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Philippe BOUGEARD, Notaire associé soussigné, le 17 mars 2015.

Moyennant un prix payé comptant aux termes de l'acte qui en contenait quittance.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de ROUEN 2EME le 3 avril 2015, volume 2015P, numéro 1590.

Suivie d'une attestation rectificative publiée au service de la publicité foncière de ROUEN 2EME, le 22 juin 2015, volume 2015P, numéro 2823.

#### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTÉRIEURE**

#### **En ce qui concerne la parcelle située à ISNEAUVILLE cadastrée section C numéro 1129 (anciennement cadastrée section AC numéro 1075)**

Le bien susvisé appartenait à la **METROPOLE ROUEN NORMANDIE** venant aux droits de la CREA, pour l'avoir acquis, d'un plus grand ensemble, de :

L'Etablissement dénommé **ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE**, précédemment dénommé « Etablissement Public de la Basse Seine » par abréviation « E.P.B.S. »,

Etablissement public à caractère industriel et commercial dont le siège est à ROUEN CEDEX 1 (76168), Carré Pasteur - 5 rue Montaigne Boite Postale 1301, identifiée au SIREN sous le numéro 720 500 206 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROUEN.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Marie VAUCHELLE, Notaire associé au MESNIL-ESNARD, le 30 août 2012,

Moyennant le prix de 349.669,50 euros toutes taxes comprises, se décomposant comme suit :

\*En ce qui concerne les parcelles cadastrées section AD numéros 509 et 510 situées à BOIS-GUILLAUME-BIHOREL (76230) et les parcelles cadastrées section C numéros 1059, 1060 et 1061 situées à ISNEAUVILLE (76230) : le prix de cession était de 111.313,29 euros TVA sur marge d'un montant de 1.707,02 euros incluse, dont frais et actualisation à concurrence de 8.709,27 euros, et indemnité d'éviction à concurrence de 5.323,00 euros

\*En ce qui concerne la parcelle cadastrée section C numéro 79 située à ISNEAUVILLE (76230) : le prix de cession était de 238.356,21 euros TVA sur marge d'un montant de 3.275,99 euros incluse, dont frais et actualisation à concurrence de 16.714,22 euros.

L'acquéreur s'était engagé à payer le prix par la comptabilité du notaire rédacteur dans les 45 jours de la date de signature de l'acte.

Ledit prix a été payé depuis, ainsi déclaré.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de ROUEN 2EME, le 13 septembre 2012, volume 2012P, numéro 4792.

L'état sur formalité s'est révélé négatif de toutes inscriptions du chef des vendeurs.

#### **En ce qui concerne la parcelle située à ISNEAUVILLE cadastrée section C numéros 1123 (anciennement cadastrée section AC numéro 1106)**

I- Fusion de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise, de la Communauté d'Agglomération d'Elbeuf – Boucle de Seine et des Communautés de Communes Seine – Austreberthe et le Trait – Yainville

Du fait de la fusion des communautés d'agglomération d'Elbeuf – Boucle de Seine et Rouennaise et des communautés de communes Seine-Autreberthe et le Trait-Yainville conformément aux dispositions de l'article L 5211-41-3 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), ainsi constaté en première partie des présentes.

#### II- Du chef de la CAR

Le bien susvisé appartenait à la CAR pour l'avoir acquis, d'un plus grand



ensemble, de :

La société dénommée SNC PLAINE DU MOULIN, société en nom collectif au capital de 1.525,00 euros, dont le siège social est à VELIZY-VILLACOUBLAY (78140), 3 Avenue Morane Saulnier, identifiée au SIREN sous le numéro 382 819 068 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES.

Aux termes d'un acte reçu par Maître notaire à NOTRE DAME DE BONDEVILLE le 19 octobre 2007.

Moyennant le prix de 4.239.532,00 euros. Etant ici précisé que le prix des parcelles intégrait les indemnités de emploi.

L'acquéreur s'était engagé à payer le prix par la comptabilité du notaire rédacteur dans les 45 jours de la date de signature de l'acte.

Ledit prix a été payé depuis, ainsi déclaré.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de ROUEN 2EME le 31 octobre 2007, volume 2007P, numéro 5812.

L'état sur formalité s'est révélé négatif de toutes inscriptions du chef des vendeurs.

#### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ PLUS ANTÉRIEURE**

Eu égard à la déclaration d'utilité publique relatée plus haut, il n'y a pas lieu d'établir aux présentes une origine plus antérieure du **BIEN**.

#### **NÉGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES**

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

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

#### **MODALITÉS DE DÉLIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE**

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

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

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

#### **CONCLUSION DU CONTRAT**

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

#### **DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE**

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

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au **BIEN**, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

Les **PARTIES** attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

### **RENONCIATION À L'IMPRÉVISION**

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances rendant l'exécution d'un contrat excessivement onéreuse, changement imprévisible lors de la conclusion de celui-ci.

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :

*"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.*

*En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe".*

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil *"Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

*Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."*

### **CONVENTIONS ANTERIEURES**

Les présentes entrant dans le champ d'application de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation issu de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain, les parties attestent que les conventions contenues dans le présent acte sont identiques à celles figurant dans l'avant-contrat.

Si toutefois des différences existaient les parties précisent qu'il ne s'agit alors que de points mineurs n'altérant pas les conditions essentielles et déterminantes de la vente telles qu'elles sont relatées dans l'avant contrat.

### **MÉDIATION**

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Les parties élisent domicile :

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

### **TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIÈCES**

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'**ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** et à l'**INTERVENANT** devront s'effectuer en l'Etude de Maître PARQUET, Notaire participant.

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

Chacune des parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

### **POUVOIRS - PUBLICITÉ FONCIÈRE**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### **AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ**

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

### **DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIÈCES**

Les originaux des documents et pièces remis par les parties au notaire leur seront restitués, si elles en font la demande expresse dans le délai d'un mois à compter des présentes.

A défaut, les parties autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

## **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES**

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

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

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

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

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

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

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

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

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

### **CERTIFICATION D'IDENTITÉ**

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

### **FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES**

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

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

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

### **DONT ACTE sans renvoi**

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

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

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.