

17 DECEMBRE 2010

Vente par les sociétés PROLOGIS France
LXXVIII Eurl et PROLOGIS France LXXIX
Eurl au profit de EURL HOFKAMP SUD
EUROPE

AHG / GB

54049 05

SELAS. « OUDOT et ASSOCIES »

Notaires

7/9, rue La Boétie - 75008 PARIS

5404905
AHG/GB/

L'AN DEUX MILLE DIX,
LE dix sept décembre

A PARIS (8^{ème}), 7/9, rue La Boétie, au siège de l' Office Notarial,
Anne-Hélène GARNIER, Notaire, membre de la Société d'exercice libéral
par actions simplifiée dénommée « OUDOT et Associés, Notaires », titulaire d'un
Office Notarial sis à PARIS (8^{ème} Arrondissement) 7/9, rue La Boétie,

Avec la participation de Maître Marie-Bernard NIVET, Notaire à
VENDEUVRE DU POITOU (Vienne).

A RECU le présent acte contenant VENTE.

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

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

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

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

M B.P.

FR

Première Partie : PARTIE NORMALISEE

TABLE DES MATIERES

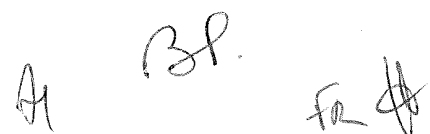
Pour faciliter la lecture du contrat un sommaire a été établi en fin d'**Acte Authentique de Vente**, lequel formera **Annexe**.

Annexe 1 : Sommaire et liste des **Annexes**

TERMINOLOGIE

Aux présentes, certains termes ont une acception spéciale :

| | |
|---|---|
| Acquéreur : | Désigne la société dénommée EURL HOFKAMP SUD EUROPE ci-dessous identifiée et domiciliée à l' Article 2.1.2. |
| Acte Authentique de Vente ou Acte de Vente : | désigne le présent acte authentique et toutes ses Annexes , contenant vente de l' Immeuble . |
| Annexe(s) : | désigne au singulier chacun des documents et au pluriel l'ensemble des documents annexés aux présentes, formant un tout indissociable avec le présent Acte Authentique de Vente . |
| Article(s) : | désigne tout article du présent Acte Authentique de Vente . |
| Bien(s) ou Immeuble ou Lot : | Désigne le Terrain objet des présentes, formant le lot n° 2 du Lotissement , plus amplement désigné à l' Article 3.2.2 des présentes. |
| Dépôt de garantie : | Désigne la somme versée par l' Acquéreur au Vendeur lors de la signature de la Promesse , à titre de dépôt de garantie. |
| Frais : | Désigne les droits d'enregistrement, la taxe de publicité foncière, les rôles, les émoluments de notaire, de géomètre ou d'huissier et plus généralement tous les frais, droits et taxes entraînés par la signature de la Vente . |
| Jour(s) Ouvré(s) : | Désigne tout jour de la semaine autre qu'un samedi, dimanche ou jour férié en FRANCE. Etant précisé que si l'une quelconque des obligations des Parties doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré , elle devra alors être exécutée le Jour Ouvré suivant, et que si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des présentes doit être donné un jour qui n'est pas un Jour Ouvré , cet avis devra alors être donné au plus tard le premier Jour Ouvré suivant. |
| Notaire Participant : | Désigne Maître Marie-Bernard NIVET, Notaire à VENDEUVRE-DU-POITOU (86), 9 rue Marie Curie, conseil de l' Acquéreur . |
| Notaire Soussigné : | Désigne Maître Anne-Hélène GARNIER, Notaire, |



membre de la SELAS dénommée « OUDOT et Associés, Notaires », titulaire d'un Office Notarial sis à PARIS (8^{ème}) 7/9, rue La Boétie, conseil de l'**Acquéreur** et rédacteur des présentes.

| | |
|--|--|
| Partie/Parties : | Désigne le Vendeur et/ou l' Acquéreur . |
| Prix : | Désigne le prix mentionné à l' Article 3.7.1 , hors Frais . |
| Programme : | Désigne l'ensemble immobilier que l' Acquéreur envisage d'édifier sur le Lot , tel que cela est indiqué à l' Article 1.2 . |
| Promesse ou Promesse de Vente : | Désigne l'avant-contrat reçu en la forme authentique par le Notaire Soussigné régularisé le 28 juillet 2010. |
| Terrain : | Désigne l'assiette foncière du Lot . |
| Vendeur : | Désigne ensemble (i) la Société dénommée PROLOGIS FRANCE LXXVIII EURL , et (ii) la société PROLOGIS FRANCE LXXIX EURL , ci-dessous identifiées et domiciliées sous l' Article 2.1.1 . |
| Vente : | Désigne la convention établie entre les Parties objet des présentes, contenant vente de l' Immeuble , en ce compris ses Annexes avec lesquelles elle forme un tout indivisible. |

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

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

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

TITRE 1-EXPOSE PREALABLE

1.1. LA REALISATION DU LOTISSEMENT « PARC D'ACTIVITE LOGISTIQUE POITIERS NORD »

La société **MANUFACTURE FRANCAISE DES PNEUMATIQUES MICHELIN** (ci-après la **MFPM**) était propriétaire d'un ensemble immobilier situé à Poitiers (86), se composant d'un terrain, sur lequel ont été édifiés plusieurs bâtiments, dont l'exploitation a été, en partie, arrêtée à ce jour.

Dans le cadre de la cessation partielle d'activité de la MFPM sur ce site, et de la reconversion consécutive de l'ensemble immobilier, cette société a consenti la cession dudit ensemble immobilier dans son intégralité à la société ProLogis France LXXIX, au moyen d'un acte de vente régularisé le 18 décembre 2007, afin que celui-ci y réalise un lotissement, en vue de la construction de divers bâtiments à usage de plates-formes logistiques et/ou de messagerie et/ou de bureaux.

Par suite, la société ProLogis France LXXIX a déposé une demande d'autorisation de lotir auprès de la mairie de POITIERS le 11 janvier 2007.

Un permis de lotir a été délivré par la mairie de Poitiers le 23 avril 2007, sous le numéro LT 86 194 07 X0001, autorisant la réalisation du **Lotissement** « Parc

21 B.P.
fa H

d'Activité Logistique de Poitiers Nord », dans le cadre de la restructuration du site industriel « Michelin ».

Ce **Lotissement** a été autorisé pour accueillir des constructions destinées à de l'activité ou du bureau, pour une Surface Hors Œuvre Nette de 160.000 m², répartie en 3 lots.

Par suite, la société ProLogis France LXXIX a cédé le lot n° 2 à la société ProLogis France LXXVIII, suivant un acte de vente en date du 29 février 2008. Le lot n° 1 a, quant à lui, été cédé à la société ProLogis France LXXVII, suivant un acte notarié du même jour. ProLogis France LXXIX est ainsi restée propriétaire du lot n° 3.

L'**Acquéreur** s'étant montré intéressé par l'acquisition d'une partie des lots n° 2 et 3, la société ProLogis France LXXIX, avec l'accord de ProLogis France LXXVIII, a accepté de procéder à un redécoupage du **Lotissement** et a, à cet effet, sollicité auprès de l'administration compétente un modificatif à l'arrêté de lotir précédemment délivré.

Un permis d'aménager modificatif à l'arrêté de lotir initial a été délivré par la mairie de Poitiers le 15 décembre 2010, sous le numéro PA 86 194 07 X0001 M1, autorisant la création de 5 lots dont une voirie à la place des 3 lots initiaux.

1.2. LE PROJET ENVISAGE PAR L'ACQUEREUR

L'**Acquéreur** envisage d'acquérir le **Bien**, afin d'y réaliser le **Programme** suivant : construction d'un entrepôt de stockage de pièces.

1.3. REALTION ENTRE LES PARTIES A COMPTER DE CE JOUR

Postérieurement à ce jour, les relations entre les **Parties** seront régies par l'**Acte de Vente**. Il est précisé que s'il existe des contradictions entre les stipulations de la **Promesse** et de l'**Acte de Vente**, les stipulations de l'**Acte de Vente** prévaudront.

Par suite, les **Parties** sont convenues de ce qui suit :

TITRE 2-PARTIES A L'ACTE

2.1. IDENTIFICATION DES PARTIES




2.1.1. Vendeur

- De première part :

La Société dénommée **PROLOGIS FRANCE LXXVIII**, EURL au capital de 8.000 €, dont le siège est à ROISSY CHARLES DE GAULLE (95727 Cedex), Bâtiment Saturne - Continental Square 1, 4 place de Londres - BP 11753 Tremblay en France, identifiée au SIREN sous le numéro 494 002 009 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY.

- De seconde part :

La société **PROLOGIS FRANCE LXXIX**, EURL au capital de 8.000,00 €, dont le siège est à ROISSY CHARLES DE GAULLE (95727 Cedex), Bâtiment Saturne - Continental Square 1, 4 place de Londres - BP 11753 Tremblay en France, identifiée au SIREN sous le numéro 494 548 001 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY.

2.1.2. Acquéreur

La Société dénommée **EURL HOFKAMP SUD EUROPE**, EURL au capital de 3.010.000 €, dont le siège est à SAINT PIERRE D'EXIDEUIL (86400), Les Vignes, identifiée au SIREN sous le numéro 523 354 702 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de POITIERS.

2.2. PRESENCE – REPRESENTATION

2.2.1. Le Vendeur

(i) La société **PROLOGIS FRANCE LXXVIII EURL** est représentée par :

Monsieur Jean-Louis LAZUECH, domicilié au siège de la société,

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Christophe HAMON, en date du 27 juillet 2010, dont un original forme **Annexe**.

Monsieur Christophe HAMON agissant lui-même audit pouvoir en sa qualité de co-gérant de ladite société, renouvelé dans ses fonctions aux termes d'une décision de l'associée unique en date du 30 juin 2010, dont une copie certifiée conforme forme **Annexe**.

Annexe 2 : Pouvoirs de **PROLOGIS FRANCE LXXVIII EURL**

(ii) La société **PROLOGIS FRANCE LXXIX EURL** est représentée par :

Monsieur Jean-Louis LAZUECH, domicilié au siège de la société,

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Christophe HAMON, en date du 27 juillet 2010, dont un original forme **Annexe**.

Monsieur Christophe HAMON agissant lui-même audit pouvoir en sa qualité de co-gérant de ladite société, renouvelé dans ses fonctions aux termes d'une décision de l'associée unique en date du 30 juin 2010, dont une copie certifiée conforme forme **Annexe**.

Annexe 3 : Pouvoirs de **PROLOGIS FRANCE LXXIX EURL**

2.2.2. L'Acquéreur

La Société **EURL HOFKAMP SUD EUROPE** est représentée par :

Monsieur Herman Johan SCHOLTEN, demeurant aux PAYS-BAS, 7255 CH HENGELO – Hofstraat 13, gérant non associé de ladite société, ainsi qu'il résulte des statuts en date du 23 juin 2010.

Monsieur Herman Johan SCHOLTEN étant lui-même représenté par Monsieur François RICHARD, ainsi qu'il y est autorisé par l'article 13 des statuts, en vertu d'une délégation de pouvoirs en date du 27 juillet 2010, dont une copie demeure annexée aux présentes.

Annexe 4 : Pouvoirs de l'**EURL HOFKAMP SUD EUROPE**

J. B.P.

R. H.

2.3. 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 et ne sont pas concernées pas les dispositions du Livre VI du Code de commerce ;
- 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 ;
- que leurs représentants ont toutes les habilitations requises pour la signature du présent acte.

TITRE 3-ELEMENTS CONSTITUTIFS

3.1. NATURE JURIDIQUE DU CONTRAT

3.1.1. Vente

La présente convention a la nature d'une vente immobilière.

3.1.2. Engagements des Parties

En conséquence, le **Vendeur** vend la pleine propriété de l'**Immeuble** identifié à l'**Article 3.2.2**, sous les conditions ci-après stipulées, sans garantie d'aucune sorte à l'exception de la garantie d'éviction de l'article 1626 du Code Civil et de celles limitativement et expressément stipulées aux termes des présentes, à l'**Acquéreur** qui accepte.

3.1.3. Autre opération juridique

L'**Acte de Vente** ne comporte aucune opération juridique devant faire l'objet de publication au fichier immobilier autre qu'une vente immobilière.

3.2. CARACTERISTIQUE DES BIENS

3.2.1. Caractéristiques du Lotissement

3.2.1.1. Dossier de lotissement

Il a été établi un dossier de lotissement comportant :

- 1° - Les plans faisant apparaître :
 - la situation du terrain,
 - le morcellement,
 - les réseaux.

2° - Un règlement fixant les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement et concernant notamment les caractères et la nature des constructions à édifier, la tenue des propriétés, les plantations et les clôtures.

3° - La notice de présentation indiquant les données urbaines et les usages des divers ouvrages à réaliser.

3.2.1.2. Arrêté de lotir

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

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

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

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

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

Annexe 5 : Arrêté de lotir en date du 23 avril 2007

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

3.2.1.3. Affichage de l'arrêté – Recours des tiers

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

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

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

Annexe 6 : Affichage de l'arrêté de lotir et attestation de non recours

3.2.1.4. Certificat d'achèvement des travaux

S'agissant d'un lotissement sans travaux, l'arrêté de lotir qui a été délivré au **Lotisseur** vaut certificat d'achèvement des travaux, conformément à l'ancien article R 315-36a du Code de l'urbanisme, et ainsi que cela ressort expressément de l'article 9 de l'arrêté de lotir dont s'agit.

3.2.1.5. Remise de documents à l'Acquéreur

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

JA

BP.

fa #

3.2.1.6. Modificatif à l'arrêté de lotir initial

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

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

Une copie du permis d'aménager modificatif, ainsi que du dossier de demande y afférent déposé par le **Vendeur**, en ce compris la notice de présentation et les plans, demeurent annexés aux présentes.

Annexe 7 : Permis d'aménager modificatif en date du 15 décembre 2010 et dossier de demande y afférent

3.2.2. Désignation du Lot

Un terrain à bâtir, sis à POITIERS (Vienne), 21 rue Marcellin Berthelot, d'une superficie de 75.003 m², formant le lot n° 2 du **Lotissement** dénommé « Parc d'Activité Logistique Poitiers Nord », cadastré comme suit :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|----------------|-----|-------------|-----------------------|
| ZM | 543 | La Sablière | 5 ha 22 a 65 ca |
| ZM | 541 | La Sablière | 2 ha 27 a 38 ca |
| Total : | | | 7 ha 50a 03 ca |

Tel que ce nouveau lot apparaît sur le plan ci-annexé, revêtu du numéro 2.

Annexe 8 : Plan figurant le **Lot**

Il est ici précisé que le lot numéro 2 provient, pour partie, de l'ancien lot numéro 2 et, pour une autre partie, de l'ancien lot numéro 3.

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

3.2.3. Division cadastrale

La parcelle cadastrée section **ZM numéro 543** provient de la division d'un immeuble de plus grande importance situé sur la même commune, précédemment cadastré section **ZM numéro 537** d'une superficie de 8ha 35a 02ca, lequel a été divisé en deux nouvelles parcelles cadastrées section ZM numéros 543 et 544, le surplus restant appartenir au **Vendeur**.

La parcelle cadastrée section **ZM numéro 541** provient de la division d'un immeuble de plus grande importance situé sur la même commune, précédemment cadastré section **ZM numéro 536** d'une superficie de 5ha 35a 64ca, lequel a été

J. B. P. *R. P.*

divisé en deux nouvelles parcelles cadastrées section ZM numéros 541 et 542, le surplus restant appartenir au **Vendeur**.

L'ensemble de ces divisions résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur DE GROMARD, géomètre expert à POITIERS (86), le 11 octobre 2010, lequel document est en cours de publication au Bureau de Hypothèques de Poitiers.

Une copie de ce document, du plan de division, ainsi que les imprimés cadastraux de changement de numérotation cadastrale suite aux divisions relatées ci-dessus sont demeurés ci-joint et annexés après mention.

Annexe 9 : Document d'arpentage, plan de division et imprimés cadastraux

3.2.4. Filiation cadastrale

Les parcelles cadastrées section **ZM numéro 536 et ZM 537** proviennent de la division d'un immeuble de plus grande importance situé sur la même commune, précédemment cadastré section **ZM numéro 159** d'une superficie de 16ha 19a 87ca, lequel a été divisé en quatre nouvelles parcelles cadastrées section ZM numéros 535, 536, 537 et 538.

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur DE GROMARD, géomètre expert à POITIERS (86), le 21 janvier 2008 et publié au Bureau de Hypothèques de Poitiers le 22 janvier 2008, Volume 2008P n° 836.

3.2.5. Surface Hors Œuvre Nette

La Surface Hors Œuvre Nette attribuée au **Lot** est de 36.000 m².

3.2.6. Bornage

3.2.6.1. Bornage du Lotissement

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

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

Annexe 10 : Plan de bornage et procès-verbaux y afférent

3.2.6.2. Bornage du Terrain

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

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

A B.P. FR A

urbaine, la mention du descriptif du terrain résultant du bornage est inscrite dans la promesse ou le contrat.

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

L'**Acquéreur** déclare qu'il a l'intention d'édifier sur le **Terrain** un bâtiment à usage d'entrepôt.

Par suite, les dispositions de l'article L 111-5-3 du Code de l'Urbanisme susvisées n'ont pas vocation à s'appliquer aux présentes.

3.3. EFFET RELATIF

3.3.1. Effet relatif de partie du Lot, correspondant à l'ancien lot n° 2 du Lotissement

La société **ProLogis France LXXVIII** est devenue propriétaire du lot n° 2 du **Lotissement** par suite des faits suivants :

Acquisition de ProLogis France LXXIX suivant acte reçu par Maître Anne-Hélène GARNIER, **Notaire Soussigné**, en date du 2 février 2008, dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de Poitiers le 28 mars 2008, Volume 2008P, n° 3389.

3.3.2. Effet relatif de l'autre partie du Lot, correspondant à l'ancien lot n° 3 du Lotissement

La société **ProLogis France LXXIX** est propriétaire du lot n° 3 du **Lotissement** par suite des faits suivants :

Acquisition de la MANUFACTURE FRANCAISE DES PNEUMATIQUES MICHELIN, suivant acte reçu par Maître Anne-Hélène GARNIER, **Notaire Soussigné**, le 18 décembre 2007, dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de Poitiers le 18 décembre 2007, Volume 2008P, n° 1906.

Cet acte a été suivi d'une attestation rectificative à l'acte d'acquisition ci-dessus mentionné, en date du 17 avril 2008, et publiée au Bureau des Hypothèques de Poitiers le 22 avril 2008, Volume 2008P, n° 4255.

3.4. NATURE ET QUOTITES DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent **Acte** porte sur la totalité en toute propriété des Biens sus-désignés.

Ces Biens appartiennent au **Vendeur** ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

JA

BP.

fm H

3.5. CONDITIONS DE LA VENTE

La **Vente** a lieu sous diverses conditions qui, ne donnant lieu ni à publicité foncière ni à taxation, seront développées à la suite de la partie normalisée du présent **Acte Authentique de Vente**.

3.6. PROPRIETE – JOUISSANCE

3.6.1. Propriété

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

3.6.2. Jouissance

L'**Acquéreur** aura la jouissance des **Biens**, à compter de ce jour, par la prise de possession réelle.

3.7. PRIX

3.7.1. Montant du Prix

La présente **Vente** est conclue moyennant le prix de **DEUX MILLIONS HUIT CENT SOIXANTE DIX MILLE CINQ CENT QUATORZE EUROS ET QUATRE-VINGT DEUX CENTIMES (2.870.514,82 EUR)**, taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Ce prix se décompose :

- en une somme hors taxe de **DEUX MILLIONS QUATRE CENT MILLE QUATRE-VINGT SEIZE EUROS (2.400.096,00 EUR)** ;
- en une taxe sur la valeur ajoutée de **QUATRE CENT SOIXANTE DIX MILLE QUATRE CENT DIX HUIT EUROS ET QUATRE-VINGT DEUX CENTIMES (470.418,82 EUR)**.

Ce **Prix** sera versé à chacune des sociétés venderesses comme suit, au prorata de leur pourcentage de propriété des **Biens** :

- soit un montant de **DEUX MILLIONS TRENTE HUIT MILLE SOIXANTE CINQ EUROS ET CINQUANTE DEUX CENTIMES (2.038.065,52 EUR)** revenant à la société ProLogis France LXXVIII EURL ;
- et un montant de **HUIT CENT TRENTE DEUX MILLE QUATRE CENT QUARANTE NEUF EUROS ET TRENTE CENTIMES (832.449,30 EUR)** revenant à la société ProLogis France LXXIX EURL.

3.7.2. Modalité de paiement du Prix

Les Parties sont convenues que le **Prix** serait payé comptant à hauteur de quatre-vingt (80) % ce jour, et à terme pour le surplus, soit à hauteur de vingt (20) %.

3.7.2.1. Partie du Prix payable comptant

Le **Prix** a été payé comptant ce jour à hauteur de **DEUX MILLIONS DEUX CENT QUATRE-VINGT SEIZE MILLE QUATRE CENT ONZE EUROS ET QUATRE-VINGT CINQ CENTIMES (2.296.411,85 €)** taxe sur la valeur ajoutée incluse, via la comptabilité du **Notaire Soussigné** et du **Notaire Participant** comme suit :

- à hauteur de **DEUX CENT QUATRE-VINGT SEPT MILLE QUARANTE EUROS (287.040,00 EUR)** dès avant ce jour ;
- à hauteur de **DEUX MILLIONS NEUF MILLE TROIS CENT SOIXANTE ET ONZE EUROS ET QUATRE-VINGT CINQ CENTIMES (2.009.371,85**

EUR) ce jour.

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

DONT QUITTANCE

Etant ici précisé que ce **Prix** sera versé aux sociétés venderesses comme suit, au prorata de leur pourcentage de propriété des **Biens** :

- soit un montant de **UN MILLION SIX CENT TRENTE MILLE QUATRE CENT CINQUANTE DEUX EUROS ET QUARANTE ET UN CENTIMES (1.630.452,41 EUR)** revenant à la société ProLogis France LXXVIII EURL ;
- et un montant de **SIX CENT SOIXANTE CINQ MILLE NEUF CENT CINQUANTE NEUF EUROS ET QUARANTE QUATRE CENTIMES (665.959,44 EUR)** revenant à la société ProLogis France LXXIX EURL.

3.7.2.2. Partie du Prix payable à terme

3.7.2.2.1. Montant de la partie du Prix payable à terme

Le montant de la partie du Prix payable à terme s'élève à la somme de **CINQ CENT SOIXANTE QUATORZE MILLE CENT DEUX EUROS ET QUATRE-VINGT DIX SEPT CENTIMES (574.102,97 EUR)** taxe sur la valeur ajoutée incluse, payable comme il est indiqué ci-après.

3.7.2.2.2. Exigibilité de la partie du Prix payable à terme

Le paiement du solde du **Prix** deviendra exigible lorsque le **Vendeur** aura pu justifier de l'absence de recours et de retrait à l'encontre du permis d'aménager modificatif n° PA 86 194 07 X 0001 M1 délivré le 15 décembre 2010 par la Mairie de Poitiers, par la présentation des documents y relatifs suivants (ci-après « les **Documents** ») :

- procès-verbaux d'affichage de l'autorisation sur le **Terrain** ;
- certificat de non recours délivré par la Mairie deux (2) mois au moins après le premier jour d'affichage sur le **Terrain** ;
- certificat de non retrait délivré par l'autorité administrative compétente plus de trois (3) mois après la délivrance de l'autorisation administrative concernée ;
- attestation du transfert de l'autorisation administrative en Préfecture ;
- certificat de non exercice du déféré préfectoral délivré par le greffe du tribunal administratif ou par le maire ou par le Préfet, plus de deux (2) mois après sa transmission en Préfecture.

3.7.2.2.3. Séquestre de la partie du Prix payable à terme

A la garantie du versement de la partie du **Prix** payable à terme, il est convenu entre les **Parties** que la somme de **CINQ CENT SOIXANTE QUATORZE MILLE CENT DEUX EUROS ET QUATRE-VINGT DIX SEPT CENTIMES (574.102,97 EUR)** taxe sur la valeur ajoutée incluse (ci-après « le **Montant Séquestré n° 1** »), sera séquestrée entre les mains de Mademoiselle Géraldine Bonneau, clerc de Notaire en l'office du **Notaire Soussigné**, (ci-après le « **Séquestre** »), qui restera dépositaire de ladite somme en qualité de tiers convenu, avec mission de la remettre à l'une ou l'autre de **Parties**, selon les hypothèses décrites ci-dessous.

Handwritten signatures and initials: "H", "JR", "BSP", and "H".

Le **Séquestre**, intervenant aux présentes, aura pour mission :

- de remettre au **Vendeur** le **Montant Séquestré n° 1**, après justification des **Documents**, comme indiqué ci-dessus ;
- de remettre le **Montant Séquestré n° 1** à l'**Acquéreur** dans l'hypothèse où le **Vendeur** n'aurait pu justifier des **Documents** dans les conditions visées ci-dessus ;
- le **Montant Séquestré n° 1** sera versé à l'**Acquéreur** en l'absence de justification des **Documents** par le **Vendeur** à l'**Acquéreur** au plus tard le 16 avril 2011.

En cas de contestation sur le sort du **Montant Séquestré n° 1**, ledit montant sera versé à la Caisse des Dépôts et Consignations et le **Séquestre** ne pourra verser aucune somme au **Vendeur** ou à l'**Acquéreur**, tant qu'il n'y aura pas été autorisé par écrit, d'un commun accord entre les **Parties**, ou qu'il ne lui aura pas été notifié de décision de justice ayant autorité de chose jugée fixant le sort du **Montant Séquestré n° 1**.

Le **Séquestre** sera déchargé de plein droit de son mandat par la remise du **Montant Séquestré n° 1** conformément aux indications qui précèdent.

3.7.3. Réserve de privilège et action résolutoire

A la sûreté et garantie du paiement de la partie du **Prix** payable à terme, le **Vendeur** se réserve le droit d'inscrire tous droits de privilège de vendeur ainsi que le droit d'exercer l'action résolutoire.

Il dispense le **Notaire Soussigné** pour l'instant de procéder à l'inscription de ce privilège de vendeur et cette action résolutoire dont il est fait réserve auprès du bureau des hypothèques compétent.

Il pourra, à cet effet, notifier au **Notaire Soussigné** sa volonté d'inscrire le privilège de vendeur et l'action résolutoire à tout moment, cette notification devant être accompagnée du montant de la provision sur frais y afférente, le **Vendeur** se déclarant parfaitement informé que le **Notaire Soussigné** ne pourra formaliser l'inscription hypothécaire auprès du bureau des hypothèques compétent qu'après versement, en son office, des honoraires, des frais, taxes et salaire du conservateur nécessaires à ladite publication.

En conséquence, le **Vendeur** décharge expressément le **Notaire Soussigné** de toute responsabilité du fait que l'inscription ne sera pas requise, ni formalisée ce jour.

3.8. CLAUSE RESOLUTOIRE

3.8.1. Exposé

Il a été stipulé, aux termes de la **Promesse de Vente**, une condition suspensive relative à l'obtention par le **Vendeur** d'une autorisation administrative permettant la modification de l'arrêté de lotir délivré par le Mairie de Poitiers le 23 avril 2007, sous le numéro LT 86 194 07 X0001, purgé de tout recours ou retrait.

Le **Vendeur** a obtenu ladite autorisation administrative en date du 15 décembre 2010 sous le numéro PA 86 194 07 X0001 M1, mais celui-ci n'est, à ce jour, pas en mesure de justifier à l'**Acquéreur** que cette autorisation est purgée de tout recours ou retrait, compte tenu de sa date de délivrance.

Handwritten signatures: BA, BP, FR, H.

L'**Acquéreur** a néanmoins souhaité procéder à la réitération de la **Vente**, malgré la non-réalisation de cette condition suspensive.

Les **Parties** sont ainsi convenues que la **Vente** est consentie et acceptée sous la condition résolutoire de l'exercice d'un recours ou d'un retrait à l'encontre de ladite autorisation administrative, dans un délai de quatre (4) mois à compter de sa délivrance, soit jusqu'au 16 avril 2011 (ci-après « le **Délai** »).

L'absence de recours et de retrait devra être justifiée par la présentation des documents suivants relatifs à l'autorisation administrative requise :

- procès-verbaux d'affichage de l'autorisation sur le **Terrain** ;
- certificat de non recours délivré par la Mairie deux (2) mois au moins après le premier jour d'affichage sur le **Terrain** ;
- certificat de non retrait délivré par l'autorité administrative compétente plus de trois (3) mois après la délivrance de l'autorisation administrative concernée ;
- attestation du transfert de l'autorisation administrative en Préfecture ;
- certificat de non exercice du déféré préfectoral délivré par le greffe du tribunal administratif, par le maire ou par le Préfet plus de deux (2) mois après sa transmission en Préfecture.

L'exercice d'un tel recours ou retrait dans le **Délai** entraînera la réalisation de la condition résolutoire.

Dans cette hypothèse, la **Vente** sera alors automatiquement et de plein droit réputée rétroactivement caduque et non avenue, à l'exception des stipulations relatives à la clause de constatation de la résolution, sans qu'il soit besoin de recourir à une décision de justice.

Le **Vendeur** reprendra alors immédiatement la libre disposition de l'**Immeuble** et l'**Acquéreur** sera libéré de toutes ses obligations au titre des présentes.

Le **Vendeur** s'engage à rembourser à l'**Acquéreur** le **Prix** versé au titre des présentes, dans un délai de dix (10) **Jours Ouvrés** de la notification qui lui aura été faite par lettre recommandée avec accusé de réception par l'**Acquéreur** de la survenance de l'événement entraînant la résolution de la **Vente**.

3.8.2. Constatation de la défaillance ou de la réalisation de la condition résolutoire

3.8.2.1. Défaillance de la condition résolutoire

Dans l'hypothèse d'une défaillance de la condition résolutoire ci-dessus stipulée, les **Parties** conviennent de signer un acte complémentaire constatant (i) la non réalisation de ladite condition résolutoire, portant dépôt des **Documents** au rang des minutes de l'office du **Notaire Soussigné** et (ii) le paiement de la partie du **Prix** payable à terme.

Tous pouvoirs sont donnés par le **Vendeur** et l'**Acquéreur** à tout cleric habilité et assermenté de l'office notarial du **Notaire Soussigné** à l'effet de régulariser cet acte.

Les frais de cet acte seront à la charge exclusive du **Vendeur** qui s'y oblige.

3.8.2.2. Réalisation de la condition résolutoire

Dans l'hypothèse où la condition résolutoire ci-dessus stipulée serait réalisée, les **Parties** conviennent de signer un acte complémentaire, reçu par le **Notaire Soussigné**, constatant (i) la résolution de plein droit de la **Vente**, ainsi qu'il est dit ci-

A B.S. m #

dessus, et (ii) la restitution par le **Vendeur** à l'**Acquéreur** de la partie du **Prix** versée ce jour.

Les frais de cet acte seront à la charge exclusive du **Vendeur** qui s'y oblige.

En outre, le **Vendeur** remboursera à l'**Acquéreur** les **Frais** acquittés lors de la présente **Vente**, dans un délai de dix (10) **Jours Ouvrés** à compter de la signature de l'acte complémentaire visé au présent **Article**.

3.9. FISCALITE DE LA VENTE

3.9.1. Impôt sur la mutation

La présente mutation entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, l'**Immeuble** ayant ouvert droit à déduction en totalité lors de son acquisition.

3.9.2. Engagement de l'Acquéreur vis-à-vis de l'administration fiscale

Le **Terrain** étant déjà entré dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée lors d'une précédente mutation, l'**Acquéreur** s'engage à effectuer les travaux nécessaires pour l'édification de ladite construction dans le délai imparti au **Vendeur** en vertu de l'engagement de construire pris par lui dans l'acte du 18 décembre 2007, soit dans un délai de (4) quatre ans à compter de cette date, sauf bénéfice éventuel de la prorogation automatique d'un an.

L'**Acquéreur** déclare, conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G du Code général des impôts :

- Que le terrain acquis est destiné par lui, à la construction d'un immeuble à usage commercial, industriel, artisanal ou de bureau occupant tant par lui-même que par les dépendances nécessaires à son exploitation la totalité de la superficie acquise.
- Qu'il s'engage à effectuer dans un délai de quatre (4) ans à compter du 18 décembre 2007, sauf prorogation valablement obtenue, les travaux nécessaires pour l'édification de cette construction.
- Qu'il s'oblige à justifier, au plus tard dans les trois (3) mois suivant l'expiration dudit délai de quatre (4) ans ou de la prorogation éventuelle dont il aurait pu bénéficier, de l'exécution desdits travaux et de la destination des locaux construits, ayant été averti par le **Notaire Soussigné** des sanctions encourues par lui en cas de non exécution de cette obligation, ce qu'il reconnaît expressément.
- Qu'il s'oblige à verser à l'administration fiscale, s'il y a lieu, tous les droits de mutation principaux et supplémentaires, ainsi que les pénalités de retard, que celui-ci serait amené à payer pour non-respect de l'engagement ci-dessus, sans recours contre le **Vendeur**.

Les **Parties** s'engagent à procéder aux formalités nécessaires afin que l'**Acquéreur** bénéficie de la prorogation automatique d'un (1) an.

3.9.3. Redevable légal de la T.V.A.

La taxe sur la valeur ajoutée due aux termes des présentes sera acquittée par le **Vendeur** auprès de la recette des impôts dont il dépend.

H B.P.
fn

3.9.4. Droits dus

La présente mutation donne lieu à la perception d'un droit fixe d'enregistrement de 125 €, conformément à l'article 691 bis du Code général des impôts.

3.9.5. Plus-values

Le **Vendeur** déclare :

- qu'il a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes ;
- qu'il a acquis le **Bien** objet de la **Promesse** ainsi qu'il résulte des énonciations ci-dessus portées au paragraphe "Effet relatif – Origine de propriété" ;
- qu'il est passible de l'impôt sur les sociétés ;
- que son domicile fiscal est celui indiqué en tête des présentes et qu'il dépend du service des impôts de service des impôts des entreprises de LIVRY GARGAN, 21 rue Philippe LEBON 93891 LIVRY GARGAN Cedex.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

BF.

g

fr

fr

SECONDE PARTIE

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

TITRE 4-DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Les **Biens** étant situés dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la présente aliénation donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

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 présentée au Maire de la Commune de situation des **Biens**, le 16 décembre 2010, et reçue par lui le même jour.

Et par cachet apposé en date du 17 décembre 2010 sur ladite déclaration d'intention d'aliéner dans le cadre réservé à cet effet, la Communauté d'Agglomération de Poitiers a manifesté sa renonciation à exercer le droit de préemption dont elle est titulaire.

Annexe 11 : DIA portant renonciation de la mairie

TITRE 5-URBANISME

5.1. DOCUMENTS D'URBANISME

L'**Acquéreur** reconnaît expressément avoir pris connaissance des documents d'urbanisme suivants, dont une copie forme **Annexe** :

5.1.1. Certificat d'urbanisme en date du 1^{er} septembre 2010

Un certificat d'urbanisme d'information délivré par la mairie de POITIERS (Vienne), en date du 1^{er} septembre 2010, dont il résulte notamment que :

- L'**Immeuble** est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 mai 2004 et modifié le 2 juillet 2009, en zone U3 (Zone d'activités) ;
- L'**Immeuble** est situé dans la périmètre des servitudes d'utilité publique suivantes :

| Type | Nom | Commentaires |
|------|--|---------------------------------|
| PT3 | Protection des lignes et des installations | Téléphoniques et télégraphiques |
| T5 | Protection de la circulation aérienne | Servitude de dégagement |

Autres contraintes applicables à l'**Immeuble** :

| Type | Nom | Commentaires |
|-----------------|----------------------------|---|
| Accès | Restrictions d'accès | |
| Archéologie | Périmètres archéologiques | Terrain supérieur à 30.000 m ² |
| Recul | Marge de recul | |
| Voies bruyantes | Protection contre le bruit | |



- L'**Immeuble** est soumis au droit de préemption urbain simple au profit de la communauté d'agglomération ;
- Les observations particulières suivantes ont été émises :
 - Le **Terrain** est situé dans le fuseau retenu du tracé TGV Aquitaine (fuseau d'1 km de largeur) ;
 - L'**Immeuble** est situé dans une commune classée en zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme (arrêté préfectoral n° 2002.D2/B3.137 du 18 avril 2002) ;
 - La commune de Poitiers est située dans une zone à risque pour les constructions du fait de la présence potentielle d'argiles gonflantes.

Ce certificat d'urbanisme était accompagné d'un plan du **Terrain**, sur lequel il apparaît que celui-ci est situé en zone U3 du PLU.

Un extrait de la réglementation applicable à la zone U3 du PLU demeure également annexé aux présentes.

Annexe 12 : Certificat d'urbanisme, plan du **Terrain** et extrait du PLU

5.1.2. Alignement de l'Immeuble

5.1.2.1. Arrêté de voirie portant alignement en date du 4 août 2010

Un arrêté de voirie portant alignement a été rendu par le Conseil Général de la Vienne en date du 4 août 2010, duquel il ressort ce qui suit :

« L'alignement de la voie sus mentionnée au droit de la propriété du bénéficiaire est défini par l'alignement actuel soit le nu du grillage de clôture existant soit une droite parallèle à 9 m du bord de la bande de rive de la RD 910 ».

Une copie de ce courrier demeure annexé aux présentes après mention.

Annexe 13 : Arrêté de voirie portant alignement en date du 4 août 2010

5.1.2.2. Courrier de la Mairie de Poitiers en date du 3 septembre 2010

Il résulte d'un courrier de la Mairie de Poitiers en date du 3 septembre 2010 que l'**Immeuble** « *n'est pas grevé d'alignement* ».

Une copie de ce courrier demeure annexée aux présentes après mention.

Annexe 14 : Courrier de la Mairie de Poitiers en date du 3 septembre 2010

5.1.3. Certificat administratif de numérotage

Suivant un certificat administratif de numérotage de la Mairie de Poitiers en date du 9 septembre 2010, l'**Immeuble** porte le numéro 21 de la rue Marcelin Berthelot.

Une copie de ce courrier demeure annexée aux présentes après mention.

Annexe 15 : Certificat administratif de numérotage en date du 9 septembre 2010

J. B.P.
fa

5.1.4. Attestation de non-péril en date du 2 août 2010

Il résulte d'une attestation de non-péril de la Mairie de Poitiers en date du 2 août 2010 que l'**Immeuble** « ne présente à ce jour aucun caractère de péril apparent ».

Une copie de ce courrier demeure annexée aux présentes après mention.

Annexe 16 : Attestation de non-péril en date du 2 août 2010

5.1.5. Courrier de la Mairie de Poitiers en date du 2 août 2010

Il résulte d'un courrier de la Mairie de Poitiers en date du 2 août 2010 que :

- l'**Immeuble** n'a fait l'objet à ce jour d'aucune décision administrative d'insalubrité, ni d'interdiction d'habiter ;
- l'arrêté préfectoral n° 2002 D2/B3-137 du 18 avril 2002 inclut l'ensemble du territoire de la commune de Poitiers dans la zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme ;
- l'arrêté préfectoral n° 01/ASS/SE 013 du 15 juillet 2002 classe l'ensemble du département de la Vienne comme zone à risque d'exposition au plomb.

Une copie de ce courrier demeure annexée aux présentes après mention.

Annexe 17 : Courrier de la Mairie de Poitiers en date du 2 août 2010

L'**Acquéreur** s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions mentionnées sur les documents visés au présent **Article 5.1**, et à respecter les servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété affectant l'**Immeuble**.

Il reconnaît avoir reçu du **Notaire Soussigné** toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

5.2. AVERTISSEMENT DU NOTAIRE SUR LA PEREMPTION DES REGLES D'URBANISME

L'**Acquéreur** reconnaît que le **Notaire Soussigné** lui a donné connaissance des dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'urbanisme (article 15 de l'Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005), lesquelles dispositions disposent que les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés avec l'arrêté de lotissement cessent de s'appliquer dix ans après la date d'approbation, sauf si une assemblée de colotis a demandé et obtenu à la majorité requise par l'article L.442-10 du même code, le maintien de ces dispositions.

Observation étant ici faite que les dispositions contractuelles du cahier des charges, celles concernant la gestion des parties communes et les restrictions au droit de propriété s'imposent aux propriétaires de lots successifs, sans limitation de durée dans la mesure où elles ont été publiées au fichier immobilier.

TITRE 6-SITUATION HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire hors formalités a été délivré sur les anciennes parcelles ainsi que du chef des anciens et des actuels propriétaires de l'**Immeuble** par Monsieur le Conservateur des Hypothèques de Poitiers le 3 décembre 2010 et certifié au 25 novembre 2010, duquel il ressort que l'**Immeuble** n'est grevé d'aucune inscription.

21 B.P. fm #

Un autre état hypothécaire hors formalités a été délivré sur les parcelles objet de la Vente par Monsieur le Conservateur des Hypothèques de Poitiers le 1^{er} décembre 2010, et certifié au 29 novembre 2010.

Une copie de ces états hypothécaires forme **Annexe**.

Annexe 18 : Etats hypothécaires

TITRE 7-CONDITIONS DE LA VENTE

7.1. A LA CHARGE DU VENDEUR

7.1.1. Conditions générales de la Vente à la charge du Vendeur

Le **Vendeur** :

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur le **Bien** et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.

- Réglera au moyen du **Prix**, l'intégralité des sommes restant dues aux créanciers inscrits, dans le délai de dix jours de la délivrance de l'état hypothécaire sur formalité et rapportera, à ses frais, les mainlevées et certificats de radiation de toutes ces inscriptions, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.

- Indemniserà l'**Acquéreur** de tous frais extraordinaires de purge.

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

- Fera son affaire personnelle du paiement de la totalité de la taxe foncière en ce compris celle exigible pour l'année au cours, l'**Acquéreur** devant toutefois rembourser ce jour au **Vendeur** le prorata de cette taxe pour la période courue du jour de l'entrée en jouissance au 31 Décembre suivant, sur la base de l'avis d'imposition pour l'année 2010.

7.1.2. Conditions particulières de la Vente à la charge du Vendeur

7.1.2.1. Enlèvement des tas de pierres, gravats et autres

Le **Vendeur** fera procéder à l'enlèvement à ses frais :

(i) des tas de pierres et gravats disposés par le **Vendeur** sur le **Terrain** pour empêcher l'installation de tout occupant sans-titre ;

(ii) des tas de pierre et gravats, des pylônes, de la végétation, de la cabane de gardien, ainsi que de l'asphalte recouvrant une partie du **Lot**, présents sur le **Terrain**.

Les engagements visés au (i) et (ii) devront être réalisés au plus tard le 28 février 2011.

A défaut de réalisation de ces engagements le 28 février 2011 au plus tard, le **Vendeur** sera redevable envers l'**Acquéreur** d'une indemnité forfaitaire de mille (1.000) euros par jour de retard.

H *BS*
fr *#*

7.1.2.2. Renforcement d'une partie du sous-sol du Terrain

Le **Vendeur** et l'**Acquéreur** ont identifié sur une partie du **Terrain** l'existence d'anciennes fondations aujourd'hui démolies. La reconstitution du sous-sol correspondant nécessitant des renforcements au droit des constructions futures (poteaux et dallage) (cette partie du **Terrain** étant ci-après définie la « **Zone** »).

Par suite, les **Parties** se sont entendues (i) sur les solutions techniques à mettre en œuvre afin de procéder à une reconstitution du sous-sol, ainsi que (ii) sur la circonscription de la **Zone**.

Une note reprenant les solutions techniques validées par les Parties ainsi qu'un plan figurant l'emplacement de cette **Zone**, approuvé par les **Parties**, demeurent annexés aux présentes.

Il est ici précisé que la note reprenant les solutions techniques a été rédigée en langue anglaise, langue que les **Parties** déclarent parfaitement comprendre.

Annexe 19 : Note reprenant les solutions techniques validées par les Parties et Plan figurant la **Zone**

Aux termes de la **Promesse de Vente**, le **Vendeur** s'est engagé à rembourser à l'**Acquéreur** le surcoût de construction inhérent à la mise en œuvre de la solution technique arrêtée par les **Parties**, dans la limite d'un montant maximum hors taxes de 5 % du **Prix Toutes Taxes Comprises**, soit dans la limite d'un montant de **CENT QUARANTE TROIS MILLE CINQ CENT VINGT CINQ EUROS ET SOIXANTE QUATORZE CENTIMES (143.525,74 EUR) Hors Taxes**, la TVA restant à la charge de l'**Acquéreur**.

A cet égard, il est convenu entre les **Parties** qu'à la garantie du paiement par le **Vendeur** du surcoût de construction lié au renforcement de la **Zone** dans la limite du montant ci-dessus déterminé, une somme de **CENT QUARANTE TROIS MILLE CINQ CENT VINGT CINQ EUROS ET SOIXANTE QUATORZE CENTIMES (143.525,74 EUR)** (ci-après défini le « **Montant Séquestré n° 2** ») à prélever sur le **Prix**, sera séquestrée entre les mains de ladite Mademoiselle Géraldine BONNEAU (ci-après le « **Séquestre** »), qui restera dépositaire de ladite somme en qualité de tiers convenu, avec mission de la remettre à l'une ou l'autre de Parties, selon les hypothèses décrites ci-dessous.

Le **Séquestre**, intervenant aux présentes, aura pour mission :

- de remettre tout ou partie du **Montant Séquestré n° 2** à l'**Acquéreur** sur présentation d'une facture de l'entreprise ayant réalisé les travaux de gros œuvre liés au renforcement du sous-sol sur la **Zone** ;
- de remettre au **Vendeur** le reliquat du **Montant Séquestré n° 2**, après versement à l'**Acquéreur** des sommes nécessaires au renforcement du sous-sol sur la **Zone** sur présentation de factures comme indiqué ci-dessus ;
- en tout état de cause, le reliquat du **Montant Séquestré n° 2** sera versé au **Vendeur** au plus tard le 30 septembre 2011.

En cas de contestation sur le sort du **Montant Séquestré n° 2**, ledit montant sera versé à la Caisse des Dépôts et Consignations et le **Séquestre** ne pourra verser aucune somme au **Vendeur** ou à l'**Acquéreur**, tant qu'il n'y aura pas été autorisé par écrit, d'un commun accord entre les **Parties**, ou qu'il ne lui aura pas été notifié de décision de justice ayant autorité de chose jugée fixant le sort du **Montant Séquestré n° 2**.

af *BP*

Le **Séquestre** sera déchargé de plein droit de son mandat par la remise du **Montant Séquestré n° 2** conformément aux indications qui précèdent.

Il est ici précisé que dans l'hypothèse où le surcoût excéderait le **Montant Séquestré n° 2**, celui-ci sera à la charge du seul **Acquéreur**, sans recours contre le **Vendeur**.

Les **Parties** rappellent que la fin du présent engagement de séquestre au 30 septembre 2011 ne mettra pas pour autant un terme à l'engagement pris par le **Vendeur** de prendre en charge le surcoût de construction inhérent à la mise en œuvre de la solution technique arrêtée par les **Parties** dans la limite d'un montant maximum Hors Taxes de 5 % du Prix TTC.

7.2. A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR

7.2.1. Conditions générales de la Vente à la charge de l'Acquéreur

L'**Acquéreur** :

- A l'exception des garanties éventuellement et expressément consenties par le **Vendeur** aux termes des présentes, l'**Acquéreur** prendra l'**Immeuble** dans l'état où il se trouve ce jour sans garantie de la part du **Vendeur**, notamment en raison :

- de l'état de son sol ou de son sous-sol, spécialement à raison de fouilles ou excavations qui pourraient être pratiquées et de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite ;
- de l'état de l'**Immeuble**, des vices de toute nature apparents ou cachés dont il peut être affecté, soit de mitoyenneté ou d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède ;
- de la surface du **Terrain**, la différence en plus ou en moins s'il en existe entre la contenance sus-indiquée et celle réelle excédât-elle un/vingtième devant faire le profit ou la perte de l'**Acquéreur**, sans aucun recours contre le **Vendeur**.

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




- Acquittera à compter de ce jour, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels le **Bien** peut et pourra être assujéti.

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

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

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

- Devra respecter les pièces et documents du **Lotissement**.

7.2.2. Conditions particulières de la Vente à la charge de l'Acquéreur

L'Acquéreur :

- S'engage expressément à permettre l'utilisation de l'accès routier actuel au **Lotissement** par l'ensemble des véhicules et camions devant accéder au bâtiment voisin exploité par la société MFPM et ce, jusqu'au 28 février 2011 au plus tard.
- Rembourse ce jour au **Vendeur** qui le reconnaît, hors la comptabilité des **Notaires Soussignés** et **Participant** la quote-part de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement sur les ordures ménagères de l'année en cours, calculée au regard de l'avis d'imposition pour l'année 2010 au prorata sur de la durée de son droit de propriété, soit :

- un montant de 154,94 € versé à ProLogis France LXXVIII ;
- un montant de 53,60 € versé à ProLogis France LXXIX.

TITRE 8-DECLARATIONS GENERALES DES PARTIES

8.1. DECLARATIONS DU VENDEUR

8.1.1. Sur l'Immeuble

Le **Vendeur** déclare :

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

8.1.2. Sur les charges pouvant grever l'Immeuble

8.1.2.1. Servitudes

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

- de la loi,
- de la situation naturelle des lieux,
- des titres de propriété antérieurs fournis par le **Vendeur**,

21 B.P. R. A

- des documents du **Lotissement** ;
 - de l'état hypothécaire ; ainsi que
 - celle visée ci-après :
- Servitude de canalisation de transport de gaz

Aux termes d'un acte administratif reçu par Monsieur le Préfet du département de la Vienne en date du 9 avril 2002, dont une copie a été publiée au bureau des hypothèques de POITIERS le 30 avril 2002, volume 2002 P, numéro 4065, il a été constitué une servitude de passage de canalisation de gaz.

La copie du plan établi par Gaz de France en Août 2001 forme **Annexe**.

Annexe 20 : Plan de canalisation de transport de gaz

8.1.2.2. Situation locative

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

TITRE 9-REGLEMENTATIONS APPLICABLES – INFORMATIONS

9.1. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

9.1.1. Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

9.1.1.1. Rappel de la réglementation en vigueur

Les **Parties** ont été informées des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'Environnement relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement (*ICPE*) (ancien article 8-1 de la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976) dont le texte, dans sa rédaction issue de la loi n° 2003-699 du 30 Juillet 2003, modifiée par l'Ordonnance n° 2009-663 du 11 juin 2009, est ci-après littéralement relaté :

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

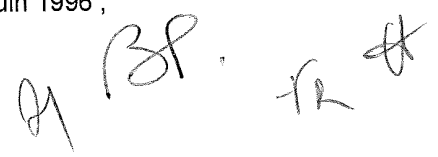
Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

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

9.1.1.2. Installations classées précédemment exploitées sur le Site (tel que ce terme est ci-après défini) avant que le Vendeur n'en devienne propriétaire

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

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



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

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

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

Annexe 21 : Déclaration de cessation d'activité du 27 juin 2006

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

9.1.1.3. Installations classées exploitées sur le Site par le Vendeur

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

9.1.1.4. Installations classées qui seront exploitées sur le Terrain par l'Acquéreur

L'**Acquéreur** se déclare parfaitement informé que le **Programme** qu'il envisage de réaliser sur le **Terrain** nécessite l'obtention d'une autorisation d'exploiter une installation classée. Il déclare vouloir en faire son affaire personnelle.

9.1.2. Etudes environnementales

9.1.2.1. Diagnostic de sols ANTEA

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

Annexe 22 : Diagnostics de sols ANTEA

Handwritten signatures and initials: "BSP." and "FR TH".

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

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

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

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

9.1.2.2. Rapports ERM

- Rapport ERM d'avril 2007

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

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

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

Annexe 23 : Rapport ERM d'avril 2007

- Rapport ERM de février 2009

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

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

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

Annexe 24 : Rapport ERM de février 2009

Il est ici précisé que les deux rapports ERM visés au présent **Article** ont été établis en langue anglaise et communiqués dès avant la signature de la **Promesse de Vente** à l'**Acquéreur**, lequel déclare (i) les avoir parfaitement compris, (ii) s'en

Handwritten signatures: "BF" and "FR" with initials.

satisfaire et en faire son affaire personnelle sans recours contre le **Vendeur**, le **Notaire Soussigné** et le **Notaire Participant**.

9.1.2.3. Engagement de la MFPM en terme de pollution eu égard à l'exploitation antérieure du Site

Il est par ailleurs rappelé que dans l'acte de vente du 18 décembre 2007, la société **MFPM** s'est expressément engagée à se conformer à toutes demandes qui seraient faites par l'administration, et à faire procéder à ses frais à tous travaux de dépollution liés à l'exercice de son activité passée, tels que prescrits par les autorités compétentes, y compris si ces prescriptions intervenaient postérieurement à ladite vente.

Cet engagement a été pris dans la limite d'un montant de travaux de NEUF MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (9.500.000,00 EUR), et pour une durée de trois (3) années à compter du 18 décembre 2007, soit jusqu'au 18 décembre 2010.

Le **Vendeur** déclare qu'à sa connaissance aucune prescription ni demande particulière relative à la dépollution du **Site**, ou à la mise en place de mesures de surveillance n'ont été prescrites par l'autorité administrative compétente.

9.2. ARCHEOLOGIE

9.2.1. Archéologie préventive

L'**Acquéreur** est informé :

- d'une part qu'en vertu de la loi numéro 201-44 du 17 Janvier 2001 et du décret numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002, le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive ;

- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

A ce titre, le **Vendeur** indique que la DRAC de Poitou-Charentes a adressé à la Société ProLogis France un courrier, en date du 14 décembre 2007, aux termes duquel :

« Les parcelles AE 345, 751, AH 202, 329, 331 et ZM 159, situées rue Marcellin Berthelot, commune de Poitiers (projet Michelin), sont libres de toute prescription archéologiques ».

Copie de ce courrier forme Annexe.

Annexe 25 : Courrier de la DRAC du 14 décembre 2007

9.2.2. Vestiges immobiliers archéologiques - Avertissement

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

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

Handwritten signatures: A, B.P., fa, #

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

Il y a lieu de distinguer entre :

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

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

9.3. SUR LE DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

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

Le dossier de diagnostic technique comprend :

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

Ces documents sont ci-après analysés :

9.3.1. Sur les termites

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

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

9.3.2. Etat des risques naturels et technologiques réglementation générale

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

Handwritten signatures and initials: "JL", "B.P.", "RZ", and a symbol resembling a stylized "H" or "A".

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

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

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

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

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

Le **Vendeur** déclare que par arrêté préfectoral n° 2006-PC-36 en date du 30 janvier 2006, la commune de Poitiers a été classée parmi les communes relevant de cette législation.

Par suite, conformément à l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, le **Vendeur** a fourni un état des risques de moins de six (6) mois, établi par le Cabinet CARREAU-COLLOMB, Géomètres-Experts à Colombes (92).

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

- n'est pas situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit, approuvé ou appliqué par anticipation ;
- n'est pas situé dans le périmètre d'un PPRt prescrit ou approuvé ;
- n'est pas situé dans une zone de sismicité.

L'état des risques naturels et technologiques et ses annexes forment **Annexe**.

Annexe 26 : Etat des risques naturels et technologiques

Le **Vendeur** déclare, par ailleurs, que l'**Immeuble** n'a subi à ce jour aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L 125-2 du Code des assurances) et/ou technologiques (article L 128-2 du Code des assurances).

TITRE 10-OBLIGATIONS DIVERSES

10.1. RACCORDEMENT AUX RESEAUX

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



10.2. OBLIGATION D'ASSURANCE DE RESPONSABILITE DES DOMMAGES

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

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

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

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

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

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

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

10.3. DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

Pour l'application de l'article R 4532-97 du Code du Travail, le **Notaire Soussigné** a informé l'**Acquéreur** que l'**Immeuble** objet des présentes était édifié dans le cadre d'une opération de construction entrant dans le champ d'application de la loi numéro 93-1418 du 31 décembre 1993 et qu'en conséquence, un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-16 du Code du Travail devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci.

Le **Notaire Soussigné** a spécialement informé l'**Acquéreur** de l'obligation qui lui est faite, ainsi qu'à ses ayants-droit, lors de la prochaine mutation de l'**Immeuble** objet des présentes, de présenter et de remettre le dossier au nouveau propriétaire et d'en faire annexer un exemplaire à l'acte constatant la transmission.



TITRE 11-ORIGINE DE PROPRIETE

11.1. EFFET RELATIF

11.1.1. Du chef de la société ProLogis France LXXVIII

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

Acquisition de ProLogis France LXXIX, dénommée en tête des présentes, suivant acte reçu par Maître Anne-Hélène GARNIER, **Notaire Soussigné**, en date du 2 février 2008, dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de Poitiers le 28 mars 2008, Volume 2008P, n° 3389.

11.1.2. Du chef de la société ProLogis France LXXIX

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

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

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

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

11.2. ORIGINE PLUS ANTERIEURE

- Du chef de la MANUFACTURE FRANCAISE DES PNEUMATIQUES MICHELIN

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

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

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

21 B.P. FN #

- **Du chef de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MICHELIN INDUSTRIE**

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

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

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

- **Du chef de la MANUFACTURE FRANCAISE DES PNEUMATIQUES MICHELIN**

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

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

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

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

TITRE 12-DISPOSITIONS GENERALES

12.1. ELECTION DE DOMICILE

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

12.2. JURIDICTION COMPETENTE

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

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

12.3. FRAIS

Tous les **Frais** de la présente **Vente** seront intégralement à la charge de l'**Acquéreur**, en ce compris les émoluments dus aux Notaires qui seront déterminés conformément au tarif des Notaires en matière de vente.

AJ B.P. R.H.

12.4. PUBLICITE FONCIERE

Le présent **Acte Authentique de Vente** sera publié au Bureau des Hypothèques de **POITIERS**.

12.5. POUVOIRS

En vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les **Parties** agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout cleric de l'Etude du **Notaire Soussigné** dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent **Acte Authentique de Vente** en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et d'état civil.

12.6. AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

12.7. ORIGINE DES FONDS

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

- Qu'il a effectué le paiement du prix au moyen de ses fonds propres
- Que les fonds engagés par lui ne proviennent pas d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou ne participent pas au financement du terrorisme (article L 561-15-1 premier alinéa) ;
- Que les opérations envisagées aux termes des présentes ne sont pas liées au blanchiment des capitaux ou au financement du terrorisme (article L 561-16 premier alinéa).

12.8. MENTION LEGALE D'INFORMATION






Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'office notarial : Etude de Maîtres Jean-Maurice OUDOT et Associés, Notaires associés à PARIS (8ème), 7/9, rue La Boétie. Téléphone :01.42.65.93.90Télécopie :01.42.65.18.04 Courriel :accueil@oudot-

Handwritten signatures: J. B.P. J.M. H.

associes.com. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

DONT ACTE sur *traite quatre (34) pages.*

Comprenant :

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

Paraphes

FR *AN*
BL. *A*

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

Le présent **Acte Authentique** a été signé par Maître Anne-Hélène GARNIER, **Notaire Soussigné.**

[Handwritten signature] *[Handwritten signature]*
[Handwritten signature] *[Handwritten signature]*
[Handwritten signature]