

L'AN DEUX MILLE SEIZE  
LE QUATRE NOVEMBRE

Maître Claire GRIBAUDO notaire au sein de la société "Didier LECLERCQ, Henry BENOIST, Olivier MARCE, Nicolas NICOLAIDES, Julien DAUVERGNE notaires associés", Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial sis à GRENOBLE, 22 Boulevard Edouard Rey, soussigné

Avec la participation de Hubert De VAULGRENTANT, notaire à PARIS (75008) 142, boulevard Haussmann, à ce présent.

A reçu le présent acte authentique, contenant **VENTE**, à la requête des personnes ci-après identifiées.

### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

#### **VENDEUR**

La société dénommée **SNC LE TRIDENT**, société en nom collectif, au capital de 1 200,00 Euros, dont le siège social est à LYON (69002), FRANCE, 1 quai Jules Courmont, identifiée sous le numéro SIREN 808755052 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de LYON.

La ou les personnes identifiées ci-dessus étant dénommées dans le corps du présent acte "Le VENDEUR".

#### **ACQUEREUR**

La société dénommée **GRENOBENT**, société civile immobilière, au capital de 10 000,00 Euros, dont le siège social est à PARIS (75008), FRANCE, 22 rue Royale, identifiée sous le numéro SIREN 823 278 395 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de GRENOBLE.

La ou les personnes identifiées ci-dessus étant dénommées dans le corps du présent acte "L'ACQUEREUR".

Il est ici précisé que, dans le cas de pluralité de VENDEURS ou d'ACQUEREURS, il y aura solidarité entre toutes les personnes physiques ou morales formant l'une des parties contractantes, lesquelles obligeront également leurs héritiers et ayants cause, solidairement entre eux.

#### **DOMICILE**

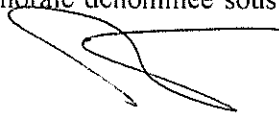
Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, les parties font élection de domicile en leur siège respectif.

#### **PRESENCE ou REPRESENTATION**

La société SNC LE TRIDENT est représentée à l'acte par Monsieur Romain GADEN ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une assemblée générale en date du 8 juillet 2016, dont une copie certifiée conforme à l'original est ci-annexée (annexe n°1).

Précision étant ici faite que le vocable "VENDEUR" s'applique tant à la personne morale elle-même qu'à son représentant au présent acte.

La personne morale dénommée sous le vocable "ACQUEREUR", est représentée



par Monsieur Thibaud LECOMTE, Chargé d'investissement, domicilié professionnellement à PARIS (75008), 22 rue Royale, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une procuration sous seing privé consentie par Madame Anne-Catherine HELLMANN,

Madame Anne-Catherine HELLMANN agissant elle-même en qualité de gérante de la société dénommée SERRIS REIM, dont le siège social est à PARIS (75008) 22 rue Royale, identifiée au SIREN sous le numéro 822 737 193 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS, nommée à cette fonction aux termes d'une résolution de l'assemblée générale du 8 septembre 2016,

La société dénommée SERRIS REIM agissant en qualité de gérante de la société GRENODENT, nommée à cette fonction aux termes des statuts.

Les pièces justificatives des pouvoirs de l'ACQUEREUR demeurent ci-annexées (annexe n°1-1)

Précision étant ici faite que le vocable "ACQUEREUR" s'applique tant à la personne morale elle-même qu'à son représentant au présent acte.

### **OBJET DU CONTRAT**

Le VENDEUR vend, à l'ACQUEREUR qui accepte, les biens immobiliers ci-après désignés, tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances, tous immeubles par destination qui en dépendent et tous droits y attachés, sans aucune exception, ni réserve.

L'ACQUEREUR déclare parfaitement connaître lesdits biens pour les avoir visités en vue du présent acte et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards.

### **DESIGNATION**

#### **Commune de GRENOBLE (38000)**

Un ensemble immobilier dénommé LE TRIDENT situé(e) 34 et 38 avenue de l'Europe.

Ledit ensemble immobilier est composé de deux bâtiments dénommés "Bâtiment A" et "Bâtiment D", ci-après décrits :

Le bâtiment A, à usage de bureaux est élevé sur rez-de-chaussée de sept étages, comprenant :

- cage d'escaliers, blocs sanitaires ;
- deux ascenseurs et gaines techniques au centre.

Le bâtiment D, également à usage de bureaux est élevé sur rez-de-chaussée de trois étages, comprenant :

- deux cages d'escaliers ;
- un ascenseur central, deux blocs sanitaires (Est et Ouest).

Ces deux bâtiments contigus sont édifiés sur trois niveaux de parkings communs, dont les accès sont ci-après indiqués,

- accès voiture au niveau de l'avenue de l'Europe, anciennement dénommée avenue du Général de Gaulle,
- accès piétons au niveau rez-de-chaussée constituant le niveau général piétonnier de la Villeneuve.

Il est ici précisé par le VENDEUR pour la bonne information de L'ACQUEREUR que les Biens Immobiliers objet de la vente comportent certains éléments imbriqués dont l'emprise porte à la fois sur l'assiette foncière de l'Immeuble Bureaux objet de la vente et

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large stylized signature and two smaller initials.

sur celle du centre commercial mitoyen édifié sur les parcelles cadastrées section ET numéros 190, 202 et 203, (ci-après l'« Immeuble Commerces », appartenant à la société "TRIDENT COMMERCES" comme notamment deux escaliers de secours situés en étages et au sous-sol.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit ou voie	Nature	Contenance		
				Ha	A	C
ET	172	34 avenue de l'Europe		0	00	74
ET	174	31 avenue de Constantine		0	47	62
			TOTAL	0	48	36

Une servitude a été constituée par Me Benoît MOREL, notaire à LYON, relativement à cette situation. La lettre de ladite servitude est ci-après retranscrite.

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

Un extrait de plan cadastral est ci-annexé (**annexe n°2**)

Des copies des plans des locaux sont ci-annexées (**annexes n°3 à 3-8**)

**Ainsi que les récapitulatifs des surfaces (annexes n°3-9 à 3-21)**

#### **BORNAGE**

Les biens objets des présentes constituant un immeuble bâti, le VENDEUR déclare que ledit terrain n'a fait l'objet d'aucun bornage.

#### **NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS**

L'immeuble objet des présentes est vendu, par la société en nom collectif SNC LE TRIDENT à concurrence de la totalité en pleine propriété.

#### **NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS**

L'immeuble objet des présentes est acquis, par la société civile immobilière GRENODENT à concurrence de la totalité en pleine propriété.

#### **EFFET RELATIF**

Acquisition en vertu d'un acte reçu par Maître LECLERCQ, notaire à GRENOBLE le 8 avril 2015, publié au Service de la Publicité Foncière de GRENOBLE 2, le 29 avril 2015, volume 2015P, numéro 2542.

#### **CHARGES ET CONDITIONS**

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles figurant ci-après en seconde partie que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir.

#### **PROPRIETE-JOUISSANCE**

L'ACQUEREUR sera propriétaire des BIENS objet de la promesse le jour de la constatation de la vente en la forme authentique.

Il en aura la jouissance par la perception des loyers, ainsi qu'il est précisé sous le chapitre "situation locative" figurant en seconde partie du présent acte, lesdits BIENS

étant loués à des charges et conditions que l'ACQUEREUR déclare parfaitement connaître pour lesquelles il se reconnaît purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du VENDEUR à cet égard.

### **CONTRAT EN MAINS**

Les frais, émoluments et droits des présentes, estimés à QUATRE CENT CINQUANTE-HUIT MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-TREIZE EUROS (458.493€) sont à la charge du vendeur, mais non compris les frais de prêt ou d'hypothèque

Ils viennent en déduction pour le calcul de la taxe de publicité foncière.

### **PRIX**

Cette vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de HUIT MILLION CENT SEPT MILLE SIX CENT QUATRE VINGT DIX EUROS (8.107.690 euros) TTC

En ce compris une TVA sur marge à la charge du VENDEUR au taux de 20% de QUATRE CENT SEPT MILLE SIX CENT QUATRE VINGT DIX EUROS (407.690 euros)

Soit un prix H.T. déclaré par le VENDEUR de : SEPT MILLIONS SEPT CENT MILLE EUROS (7.700.000,00€)

Ce prix est payé comptant par l'ACQUEREUR ce jour même, à concurrence de SEPT MILLION HUIT CENT CINQUANTE SIX MILLE DEUX CENT SOIXANTE CINQ EUROS ET SOIXANTE SEIZE CENTIMES (7.856.265,76 euros) ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné, au VENDEUR qui le reconnaît et lui en donne quittance.

### **DONT QUITTANCE**

Quant au solde soit la somme de DEUX CENT CINQUANTE ET UN MILLE QUATRE CENT VINGT QUATRE EUROS ET VINGT QUATRE CENTIMES (251.424,24 euros) d'un commun accord entre les parties, il est stipulé payable par compensation, conformément à l'article 1289 et suivants du Code Civil, le VENDEUR étant débiteur envers l'ACQUEREUR du fait de la présente vente, du remboursement des dépôts de garantie des locataires en place et du prorata des loyers et charges sur le trimestre en cours, déduction faite du prorata de taxe foncière sur les locaux vacants à ce jour à concurrence du même montant

### **DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE**

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

### **CONDITION PARTICULIERE DE COMPLEMENT DE PRIX**

Les parties déclarent que les biens immobiliers vendus disposent globalement d'un loyer annuel potentiel de SEPT CENT SEIZE MILLE NEUF CENT TRENTE ET UN EUROS 716.931€ HT et hors charges.

Ce montant correspond au revenu prévisionnel espéré par l'ACQUEREUR. Son projet d'investissement est fondé sur cette base.

Les baux en cours sur les biens immobiliers objets des présentes, tel qu'il résulte de la situation locative qui a été établi au 25 octobre 2016, ci-dessus rappelée, représentent

un revenu de 597.767,56 € Hors Taxes et hors charges, sur une période annuel.

L'ACQUEREUR a précisé dans son offre en date du 23 juin 2016 que si l'ensemble immobilier avait été intégralement loué, un montant complémentaire de 600.000€ HT, TVA sur la marge en sus, acte en mains aurait été versé.

Par conséquent l'ACQUEREUR s'engage à verser un complément de prix au vendeur en cas de relocation de toute ou partie des surfaces vacante à ce jour sur le loyer cible correspondant à une surface de 1166,80 m2

Le montant dudit complément de prix sera calculé de la manière suivante :

Au prorata de la surface vacante à ce jour et relouée et au prorata temporis sur une durée de 18 mois, après déductions des charges de vacance à la date de la relocation.

A titre d'exemple, si 50% de la surface vacante à ce jour est louée à la date de la vente au loyer cible et que 25% le sont 6 mois après, le montant du complément versé sera de :

$50\% \times 18/18 \times 500.000 + 25\% \times 12/18 (500.000 - \text{charges vacants sur 6 mois}) = 308.333\text{€} - \text{charges vacants sur 6 mois.}$

Le complément de prix ainsi calculée, sera payable par l'ACQUEREUR au VENDEUR, au plus tard dans les 18 mois des présentes, par la comptabilité du notaire soussigné et fera l'objet d'un acte de quittance à recevoir par Maître GRIBAUDO et dont les frais seront à la charge du VENDEUR.

Ce montant, dans l'hypothèse où tous les locaux libres à ce jour, pendant les 18 mois suivant la vente seraient loués, s'élèvent à la somme de SIX CENT MILLE EUROS hors taxe, taxe sur la valeur ajoutée sur la marge en sus, acte en mains mais hors frais de prêt et d'hypothèque.

Les conditions de commercialisation ont fait l'objet d'une convention de commercialisation régularisée ce jour entre les parties.

#### **DECLARATION POUR L'ADMINISTRATION**

Pour la perception des droits le VENDEUR déclare :

- être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, dans le cadre de son activité économique.

- que l'IMMEUBLE vendu est achevé depuis plus de 5 ans et que son acquisition ne lui a pas ouvert droit à déduction de la TVA.

En conséquence, la vente est, par principe exonérée de la taxe à la valeur ajoutée conformément aux dispositions de l'article 261, 5-2° du Code Général des Impôts.

Toutefois, le VENDEUR déclare vouloir opter pour une taxation à la taxe sur la valeur ajoutée ainsi que l'article 260-5 bis du CGI lui en laisse la possibilité dont la base d'imposition est constituée par la marge, telle que définie à l'article 268 du CGI, laquelle ressort à DEUX MILLION TRENTE HUIT MILLE QUATRE CENT CINQUANTE EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (2.038.450,60 euros),

En tant que de besoin, le VENDEUR déclare :

• - Que le bien faisant l'objet des présentes a été acquis par lui aux termes de l'acte susvisé du 8 avril 2015 ;

• - Que ledit bien est en stock à son bilan ;

• - Et que par suite, la présente vente n'est pas éligible au bénéfice de la dispense de l'article 257 bis du Code général des impôts.

L'ACQUEREUR ne prenant ni l'engagement de revendre (art. 1115 du Code Général des Impôts) ni celui de construire dans les 4 ans (art. 1594-0 G du Code Général

des Impôts), la vente sera également soumise à la taxe de publicité foncière au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code Général des Impôts, liquidé sur le prix hors taxe.

En tant que de besoin, le VENDEUR précise qu'il avait repris lors de son acquisition en date du 28 mai 2015, l'engagement de revendre le bien dans les 5 ans de son acquisition du précédent vendeur pris par ce dernier.

#### **Paiement de la taxe sur la valeur ajoutée**

La TVA due sur le présent acte sera supportée par le VENDEUR qui en est le redevable légal en application de l'article 283 1 du Code général des impôts.

A cet effet, le VENDEUR déclare :

- Que les affaires qu'il réalise sont déclarées sur les relevés CA-3,
- Qu'il est pris en charge à ce titre par le service des impôts de SIE de LYON PRESQU'ILE - 6 rue Charles Biennier - Centre des finances publiques - 69 239 Lyon cedex 02 - sous le numéro d'identification suivant : FR94 808755052.

#### **IMPOT SUR LA PLUS-VALUE**

La mutation n'entre pas dans le champ d'application des dispositions du Code général des impôts relatives aux plus-values des particuliers.

En effet, le représentant de la société déclare :

- que la société venderesse est assujettie à l'impôt sur les sociétés et que les bénéfices réalisés sont déclarés au service des impôts de SIE de LYON PRESQU'ILE - 6 rue Charles Biennier - Centre des finances publiques - 69 239 Lyon cedex 02
- que le numéro d'identification qui lui a été attribué est : FR94 808755052.
- Que la société venderesse est propriétaire de l'IMMEUBLE vendu ainsi qu'il est indiqué ci-dessus au paragraphe "EFFET RELATIF".

En conséquence, aucune déclaration de plus-value ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement du présent acte.

#### **TAXE FORFAITAIRE**

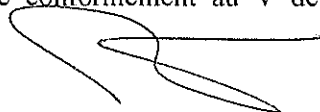
La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1529 du Code général des impôts qui a institué une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles.

En conséquence, aucune déclaration relative à la taxe forfaitaire sur les cessions de terrains rendus constructibles ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement de l'acte conformément au IV de l'article 1529 du Code général des impôts.

#### **TAXE SUR LA CESSION DE TERRAINS NUS RENDUS CONSTRUCTIBLES**

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1605 nonies du Code général des impôts qui a institué une taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus ou de droits relatifs à des terrains nus rendus constructibles.

En conséquence, aucune déclaration relative à cette taxe ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement de l'acte conformément au V de l'article 1605 nonies du Code général des impôts.





**CALCUL DES DROITS**

Prix de vente : 8107690,00 Euros	
Montant de la marge taxable déclarée	2.038.450,60 Euros
Montant de la T.V.A. sur marge à la charge du vendeur 20,00%	407.690,00 Euros
T.P.F. à la charge du VENDEUR	
Sur la somme H.T. de : 7.241.507,00 Euros – Déduction faite des frais	
Taxe départementale 3,80%	275.177,00 Euros
Taxe communale 1,20%	86.898,00 Euros
Frais de recouvrement (Etat) 2,37%	6.522,00 Euros
<b>TOTAL</b>	<b>368.597,00 Euros</b>

**Contribution de sécurité immobilière**

Perception prévue à l'article 879 du CGI : HUIT MILLE CENT HUIT EUROS  
(8.108 euros)

**ATTESTATION DU CONTENU DES ENONCIATIONS NECESSAIRES A  
LA PUBLICATION**

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée du présent acte rédigée sur SEPT (7) pages, contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication, au fichier immobilier, des droits réels et à l'assiette de tous impôts, droits et taxes.

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**





## SECONDE PARTIE

### ORDONNANCE n°2016-131 du 10 février 2016 – cession de contrat

Les parties rappellent qu'à l'origine une promesse synallagmatique de vente a été régularisée entre le VENDEUR et la société ABLEMMMA KAINDI.

Qu'aux termes d'un acte en date du 4 novembre 2016, dont une copie est ci-annexée la société ABLEMMMA KAINDI s'est substitué la société GRENODENT acquéreur aux présentes. (annexe n°5)

Les accords des parties étant intervenues avant le 1<sup>er</sup> octobre 2016, les dispositions de l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 ne sont pas applicables aux présentes.

Néanmoins, en tant que de besoin les parties précisent que l'ensemble des informations requises par l'ACQUEREUR ont été fourni par le VENDEUR au moyen d'une DATA ROOM.

### URBANISME - VOIRIE

En ce qui concerne les divers certificats relatifs à l'urbanisme et à la voirie, les parties déclarent se référer à ceux qui sont ci-annexés.

L'ACQUEREUR a pris connaissance desdites pièces, tant par lui-même que par la lecture que lui en a donné le notaire soussigné.

Lesquelles pièces consistent en deux notes de renseignements d'urbanisme ci-annexées (annexes n°5 et 5-1)

Il n'a pas été demandé de certificat d'urbanisme opérationnel, l'ACQUEREUR a déclaré ne pas vouloir faire de la possibilité d'effectuer dans un avenir prévisible des travaux nécessitant la délivrance d'un permis de construire, une condition suspensive du présent acte.

### ZONE OPERATIONNELLE

Les Biens Immobiliers étaient antérieurement situés dans la zone à urbaniser par priorité de GRENOBLE-ECHIROLLES et étaient soumis de ce fait à un cahier des charges de cession de terrain établi suivant acte sous signatures privées en date à GRENOBLE du 24 janvier 1967, approuvé par Monsieur le Préfet de l'Isère le 24 février 1967, dont l'un des originaux a été déposé au rang des minutes de Maître GROS, notaire à GRENOBLE, suivant acte reçu par lui le 17 novembre 1967, dont une expédition a été publiée au service de publicité foncière de GRENOBLE le 27 novembre suivant, volume 9492, numéro 19.

Il résulte d'un courrier de la Ville de GRENOBLE, service foncier et gestion immobilière, en date du 22 mars 2001, ce qui suit littéralement rapporté : « *L'immeuble « LE TRIDENT » faisait partie de la ZUP qui a été clôturée, les dispositions du cahier des charges ne sont donc plus en vigueur.* »

Une copie dudit courrier est ci-annexé (annexe n°6)

### RENONCIATION EXPRESSE AU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'IMMEUBLE étant situé sur une portion de territoire soumise au droit de préemption urbain, son aliénation donnait ouverture à ce droit de préemption en vertu de l'article L. 213-1 du Code de l'urbanisme, car elle n'entrait pas dans les prévisions d'exemption figurant aux articles L. 211-4 et L. 213-1 du même code.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L. 213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R. 213-5 du même code a été notifiée au maire de la commune de situation de l'immeuble par lettre recommandée dont une copie et l'avis de réception sont ci-annexés. (annexe n°7)

Par lettre simple en date du 22 août 2016 dont l'original est ci-annexé (annexe



n°7-1), le titulaire du droit de préemption a notifié sa décision de renoncer à son droit. La vente dudit immeuble peut donc, en vertu du premier alinéa de l'article L. 213-8 du Code de l'urbanisme, être réalisée au prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner.

#### **ABSENCE DE DROIT DE PREEMPTION DES LOCATAIRES**

Les présentes ayant pour objet la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de Commerce ne sont pas applicables.

#### **NOTIFICATION AU LOCATAIRE**

L'ACQUEREUR s'oblige conformément aux dispositions légales à informer chacun des locataires par lettre recommandée avec avis de réception, dans les QUINZE (15) jours des présentes, de ses nom domicile et lieu où le loyer devra être payé à l'avenir.

#### **SITUATION LOCATIVE**

L'ACQUEREUR déclare parfaitement connaître les baux, notamment par la remise d'une copie qui lui en a été faite dès avant ce jour. L'intégralité des baux et l'état locatif demeurent ci-annexés.

Le VENDEUR déclare avoir transmis l'intégralité desdits documents. Baux (annexes n°8 à 8-55) ainsi que la convention de gestion locative avec la société OPTIGERE (annexe n°8-56) et un état locatif arrêté à la date du 25 octobre 2016 (annexe n°9) et la liste des dépôts de garantie et relevé de compte des locataires (annexe n°10)

En conséquence de ce qui précède, le VENDEUR versera à l'ACQUEREUR, le jour de la réitération des présentes par acte authentique, le montant des prorata de loyers hors taxes perçus au titre de l'échéance en cours et correspondant à la période courant à compter du jour de signature de l'acte authentique de vente jusqu'au dernier jour de l'échéance en cours.

#### **PRORATA DE LOYERS ET DES CHARGES**

Il est ici précisé qu'un prorata de charges, ainsi qu'un prorata de loyer est effectué prorata temporis entre les parties ce jour par la comptabilité du notaire soussigné.

Ledit prorata s'élève à  $208096,69 \text{ HT} \times 58 / 92 = 131.191 \text{ euros HT}$  soit 157.429 euros.

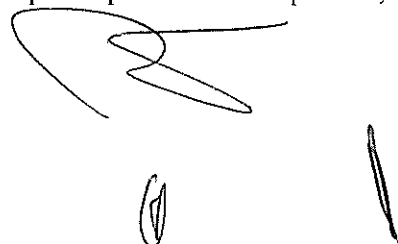
#### **APUREMENT DES CHARGES DES LOCATAIRES**

Au préalable, il est précisé en tant que de besoin, que le VENDEUR restera seul responsable des dépenses non récupérables auprès des locataires, qu'il a pu engager sur l'Ensemble Immobilier objet des présentes, et non payées à ce jour.

Pour ce qui concerne les charges récupérables, le VENDEUR établira la réédition des charges locatives pour l'année 2015 et procédera à la régularisation avec les locataires.

A ce titre et suivant le solde de ce compte de régularisation, soit il reversera aux locataires le trop perçu sur les provisions sur charges versées, soit il réclamera le solde débiteur de ce compte de régularisation, sans recours contre l'ACQUEREUR, à quelque titre que ce soit.

Concernant les charges récupérables sur l'année 2016 jusqu'au jour de la vente, il a été expressément convenu entre les parties que le VENDEUR s'engagera à communiquer l'ensemble des pièces justificatives correspondantes à l'ACQUEREUR, par l'intermédiaire du gestionnaire qui était en place pendant cette période, la société



OPTIGERE, en charge de la gestion locative de l'ensemble immobilier.

Le VENDEUR établira, au plus tard dans les 6 mois des présentes, un décompte des provisions sur charges reçues des locataires diminué des dépenses payées par lui depuis la dernière reddition de charges jusqu'à la date de signature de l'acte de vente.

**Première hypothèse : le montant des provisions reçues des locataires est supérieur aux dépenses payées par le VENDEUR.**

Le VENDEUR versera directement à l'ACQUÉREUR, dans les quinze (15) jours ouvrés de la réception de ce décompte, le montant de l'excédent dû.

**Deuxième hypothèse : le montant des provisions reçues des locataires est inférieur aux dépenses payées par le VENDEUR.**

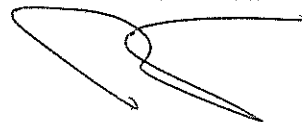
L'ACQUÉREUR versera directement au VENDEUR, dans les quinze (15) jours ouvrés de la réception de ce décompte, le montant débiteur.

L'ACQUÉREUR procédera, sous son entière responsabilité, à la reddition des comptes de charges avec les locataires au titre de l'année 2016. Le VENDEUR s'engage à lui communiquer à cet effet tout pièce justificative et quittance qui lui serait nécessaire, à première demande.

### DÉCLARATIONS SUR LA SITUATION LOCATIVE

Le VENDEUR déclare :

- - qu'il n'existe pas d'autre location ni contrat de bail ni convention d'occupation et avenant, convention d'occupation consentis sur les **BIENS** autres que les baux,
- - qu'il n'a, depuis la signature des baux, été ni modifié ni complété aucun des termes desdits baux que ce soit par accord écrit ou verbal, exprès,
- - n'avoir jusqu'à ce jour, fait l'objet d'aucune réclamation écrite de la part de l'administration pour les locaux objets de la location, notamment à raison de l'hygiène, de la sécurité ou de la salubrité,
- - n'avoir aucun litige de quelque nature que ce soit avec l'un quelconque de ses locataires et qu'il n'a pas été informé d'un non-respect des lois et règlements en vigueur applicable aux activités de l'un quelconque de ses locataires,
- - qu'il n'existe pas à ce jour d'impayés de loyers ou de charges, de procédure d'expertise, pré contentieuse et/ou contentieuse pendante, de procédure en renouvellement de bail ou de procédure d'éviction en cours et que les locataires sont à jour du paiement des charges et loyers exigibles toutes taxes comprises,
- - qu'il n'a pas donné congé à l'un quelconque de ses locataires pour la période postérieure aux présentes,
- - qu'il n'a pas reçu de congé de la part de l'un quelconque de ses locataires pour la période postérieure aux présentes, à l'exception de la Ville de GRENOBLE en ce qui concerne le local d'une surface de 257,71 m<sup>2</sup> situé au 1<sup>er</sup> étage pour lequel un congés a été signifié et qui demeurent ci-annexé.
- - qu'à ce jour, il n'a reçu aucune demande écrite d'indemnité ou réclamation écrite de la part de l'un quelconque de ses locataires,
- - qu'à sa connaissance les locataires exploitent effectivement leurs activités dans les locaux loués,
- - que les locataires ont toujours respecté les obligations principales mises à leur charge aux termes des baux et ne peuvent se prévaloir d'une tolérance expresse et écrite particulière par rapport aux dispositions de leur bail,
- - qu'aucune renégociation du loyer ou autres charges et conditions de l'un quelconque des baux n'est en cours,





- - qu'il n'a pas autorisé l'un quelconque des locataires à réaliser des travaux dans les **BIENS** nécessitant ou pas une autorisation administrative et qu'il n'a pas reçu de demande écrite de la part de l'un quelconque des locataires de réaliser des travaux dans les **BIENS** postérieurement aux présentes, à l'exception de ceux mentionnés dans les baux,
- - qu'il n'a accordé aucune remise, palier ou franchise sur les loyers depuis la signature des baux,
- - qu'il a respecté les obligations substantielles mises à sa charge aux termes des Baux et qu'il n'est redevable d'aucune obligation et d'aucune somme à l'égard de l'un quelconque des Locataires, autres que celles qui pourraient résulter de la reddition des charges,
- - que les loyers sont libres, au jour de la réitération des présentes, de tout nantissement, cession, délégation, saisie ou autre sûreté,
- - qu'il n'a pas été formulé de la part de l'un quelconque des locataires pour l'un quelconque des baux en cours depuis qu'il est propriétaire de demandes relatives aux loyers, charges et travaux à réaliser,
- - Qu'il ne lui a été signifié de la part de l'administration aucune interdiction ou injonction liée à l'activité de l'un quelconque des locataires,
- - Qu'aucune sous-location, domiciliation, location-gérance, cession de droit au bail ni occupation à un titre quelconque des **BIENS** n'a été agréée ou autorisée par lui, autres que celles éventuellement prévues ou autorisées aux termes des baux.

#### DEPOT DE GARANTIE

L'ensemble des dépôts de garantie sont remboursés par le VENDEUR à l'ACQUEREUR ce jour par la comptabilité du notaire soussigné.

Soit un montant de 110.262,92 euros

#### COMPLEMENT DE PRIX – CONDITION DE MISE EN LOCATION

##### Encadrement de commercialisation par le VENDEUR :

L'ACQUEREUR devenu BAILLEUR s'engage à confier au VENDEUR une mission d'encadrement de la commercialisation en vue de permettre à ce dernier de procéder à la location des locaux vacants à ce jour de l'ensemble immobilier objet des présentes.

Une convention de commercialisation est régularisée ce jour directement entre les parties.

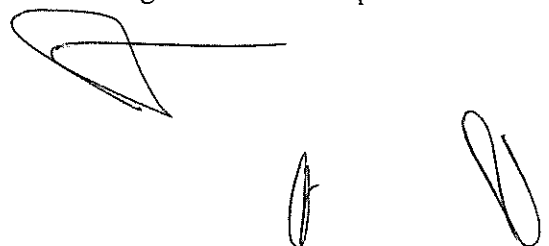
#### ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens objets des présentes appartiennent à la SNC LE TRIDENT, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite aux termes d'un acte reçu par Maître Didier LECLERCQ, le 8 avril 2015, de :

La société dénommée **LURI**, société par action simplifiée unipersonnelle, au capital de 2 000,00 Euros, dont le siège social est à CALUIRE ET CUIRE (69300), FRANCE, 10 chemin du Penthod, identifiée sous le numéro SIREN 533873667 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de LYON.

Cette vente a été consentie moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte pour partie, le solde payable à terme, ledit prix réglé en partie au moyen d'une ouverture de crédit consentie par la BANQUE EUROPEENNE DE CREDIT MUTUEL ayant donné lieu à l'inscription d'un privilège de prêteur de deniers et d'une hypothèque conventionnelle.

Audit acte il a été fait les déclarations d'usage et notamment que les biens étaient



libres et francs de toutes inscriptions à l'exception :

\*D'une hypothèque conventionnelle et d'un privilège de prêteur de deniers au profit de la LYONNAISE DE BANQUE, publié au service de publicité foncière le 7 mars 2012, volume 2012V n°968.

En ce qui concerne le privilège de prêteur de deniers pour un montant en principal de 3.284.882,00 €, date extrême d'effet au 30 décembre 2014

En ce qui concerne l'hypothèque conventionnelle pour un montant en principal de 415.118€, date extrême d'effet 30 décembre 2014.

Lesdites inscriptions renouvelées aux termes d'un acte reçu par Maître PREZIOSO, notaire à LYON, le 1<sup>er</sup> décembre 2014 déposé le 4 décembre 2014 en cours de publication.

Une expédition de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2, le 29 avril 2015, volume 2015P n°2542.

#### **ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

Antérieurement, les biens objets des présentes appartenaient à la société LURI, par suite de l'acquisition qu'elle a faite aux termes d'un acte reçu par Maître Benoît MOREL, le 10 février 2012 de :

La société dénommée « TRIDENT BUREAUX », société civile, au capital de 1.000 euros, dont le siège est à PARIS (75008), 5 avenue Hoche, identifiée au SIREN sous le numéro 434 972 386 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS.

Cette vente a été consentie moyennant un prix payé comptant en parti au moyen d'un prêt consenti par la LYONNAISE DE BANQUE et quittancé à l'acte.

Audit acte il a été fait les déclarations d'usage et notamment que les biens étaient libres et francs de toutes inscriptions à l'exception :

\*d'une inscription de privilège de prêteurs de deniers au profit de « DEPFA-BANK France SA »

\*d'une inscription d'hypothèque conventionnelle au profit de « AAREAL BANK France SA »

Etant ici précisé qu'aux termes dudit acte le VENDEUR a déclaré que DEPFA-BANK France SA venait aux droits de AAREAL BANK.

Cet acte a été publié au service de publicité foncière de GRENOBLE 2, le 7 mars 2012, volume 2012P n°2227.

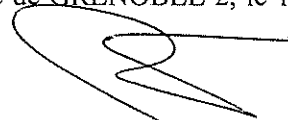
#### **ORIGINE PLUS ANTERIEURE**

Antérieurement, les biens appartenait à la société « TRIDENT BUREAUX » par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite aux termes d'un acte reçu par Maître ATTAL, notaire à PARIS, le 11 avril 2001, de :

La société dénommée GECINA, société anonyme au capital de 1.908.440.100,00 Francs, dont le siège est à PARIS (10<sup>ème</sup>), 2<sup>ter</sup> boulevard Saint-Martin (anciennement à PARIS 8<sup>ème</sup>, 11 rue d'Argenson, identifiée sous le numéro SIREN 592 014 476 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS.

Cette acquisition a été acceptée moyennant le prix payé comptant et quittancé à l'acte en partie au moyen d'un prêt consenti par « DEPFA BANK France SA ».

Cet acte a été publié au service de publicité foncière de GRENOBLE 2, le 11 juin 2001, volume 2001P n°3925.





### **ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE**

#### **Du chef de la société GECINA**

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné appartenait à la société GECINA alors dénommée « GROUPEMENT POUR LE FINANCEMENT DE LA CONSTRUCTION (GFC) SA » pour lui avoir été apporté par la société GROUPEMENT FRANÇAIS POUR L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER (G.F.I.I.), antérieurement dénommée COMPAGNIE LYONNAISE IMMOBILIERE, société anonyme, au capital de 613.678.500 Francs, dont le siège est à PARIS 9ème 27 rue Laffite, identifiée au SIREN 662 050 193 ainsi qu'il est constaté aux termes des actes ci-après. :

1°) Un acte de dépôt de pièces reçu par Maître ADER, notaire à PARIS, le 9 juillet 1991, aux termes duquel a été déposé au rang des minutes dudit notaire l'original d'un acte sous-seing privé et non enregistré en date à PUTEAUX du 16 mai 1991, contenant apport à titre de fusion par la société GROUPEMENT FRANÇAIS POUR L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER (G.F.I.I.) à la société GROUPEMENT POUR LE FINANCEMENT DE LA CONSTRUCTION (G.F.C.) SA de l'ensemble de son actif moyennant la prise en charge de l'intégralité de son passif d'après les comptes arrêtés au 31 décembre 1990, enregistré à la recette des impôts de PARIS OUEST SAINT THOMAS D'AQUIN, le 19 juillet 1991, bordereau 698, case 1.

2°) d'un acte complémentaire de désignation relatif à l'immeuble reçu par Maître ADER, notaire susnommé le 2 juin 1992.

Une expédition de ces actes a été publiée au service de publicité foncière de GRENOBLE 2, le 7 juillet 1992, volume 92P n°4061.

#### **Du chef de la COMPAGNIE LYONNAISE IMMOBILIERE :**

Antérieurement l'immeuble appartenait à la COMPAGNIE LYONNAISE IMMOBILIERE, savoir :

\*Le terrain, pour les avoir acquis aux termes d'un acte d'échange reçu par Maître GROS notaire à GRENOBLE, le 27 juillet 1972, dont une expédition a été publiée au service de publicité foncière de GRENOBLE 1, le 18 décembre 1972, volume 400 numéro 18 et au service de publicité foncière de GRENOBLE 2, le 8 décembre 1972, volume 414 n°24.

\*Et les constructions pour les avoir acquises de la société dénommée « SCI LE TRIDENT » aux termes d'un acte reçu par Me Guy ROUSSEAU, notaire à LYON, le 21 mai 1975, dont une expédition a été publiée au service de publicité foncière de GRENOBLE 2, le 23 juin 1975, volume 869, numéro 42.

L'acte du 21 mai 1975 a fait l'objet d'un acte complémentaire ayant pour objet la fixation définitive du prix de l'immeuble reçu par Maître Guy ROUSSEAU notaire à LYON, le 16 novembre 1979, dont une expédition a été publiée au service de publicité foncière de GRENOBLE 2, le 2 janvier 1990, volume 1748, numéro 22.

### **ORIGINE ANTERIEURE**

Les parties dispensent le notaire soussigné d'établir plus longuement ici l'origine de propriété de L'IMMEUBLE, déclarant vouloir s'en référer aux titres antérieurs. L'ensemble des titres antérieurs ci-dessus visés ayant par ailleurs été transmis à l'ACQUEREUR qui le reconnaît dès avant la régularisation de la promesse synallagmatique de vente ci-dessus visées.

### **CHARGES ET CONDITIONS**

La vente est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et

Handwritten signature and initials at the bottom right of the page.

notamment, sous celles suivantes que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir :

### 1-) ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION - CONTENANCE

L'ACQUEREUR est subrogé dans tous les droits et actions du **VENDEUR** relativement aux **BIENS**, notamment à l'encontre des auteurs des rapports constitutifs du dossier de diagnostics techniques.

L'ACQUEREUR, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le **VENDEUR**, prendra les **BIENS** dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part de ce dernier en raison des vices apparents ou cachés dont le sol, le sous-sol et les ouvrages pourraient être affectés.

A ce sujet, le **VENDEUR** déclare :

- que les **BIENS** ne sont pas insalubres et ne font l'objet d'aucune interdiction d'habiter, arrêté de péril, mesure de séquestre ou injonction de travaux,
- qu'aucune injonction de travaux n'a été faite par l'autorité administrative pour péril ou insalubrité,
- qu'il n'a pas effectué de son propre chef, depuis qu'il est propriétaire des **BIENS** dont il s'agit, de travaux qui auraient nécessité une autorisation d'urbanisme ou une autre autorisation administrative ou l'obtention d'un accord de l'assemblée générale des copropriétaires, ni de travaux relevant de l'obligation d'assurance dommage-ouvrage, à l'exception d'une déclaration préalable de travaux concernant le rafraichissement de la façade, n'ayant pas nécessité la souscription d'une assurance dommage-ouvrage.

L'ACQUEREUR déclare avoir reçu dès avant ce jour la déclaration de non-opposition à la déclaration préalable ainsi que le dossier de permis de construire.

Toutefois, et par dérogation aux principes énoncés ci-dessus, le **VENDEUR** sera tenu à la garantie des vices cachés ou des dommages à l'ouvrage suivant le cas, dans les termes de droit, s'il est un professionnel de l'immobilier ou si la mutation intervient dans les dix ans de l'achèvement de l'ensemble immobilier ou des **BIENS**, ou dans les dix ans de la réalisation de travaux entrant dans le champ d'application des articles 1792 et suivants du Code civil, mais, dans ces derniers cas, dans la mesure où le **VENDEUR** a construit ou fait construire en tout ou partie les **BIENS** objet des présentes, ou a réalisé ou fait réaliser lui-même lesdites travaux.

### *Garantie d'éviction*

L'ACQUEREUR bénéficie sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction organisée par l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet, le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe sur les **BIENS** objet des présentes aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation,
- qu'il n'existe aucun litige en cours et aucune procédure sur lesdits **BIENS**, notamment avec les locataires
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'à l'ACQUEREUR un droit quelconque sur les **BIENS** 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 n'existe aucun empêchement à cette vente,
- que les **BIENS** n'ont pas été modifiés de son fait tant par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes que par une modification de leur destination.





**Déclaration du VENDEUR :**

Le VENDEUR déclare que :

- - Que les Biens Immobiliers ne relèvent ni de la réglementation des Etablissements Recevant du Public ni de la réglementation afférente aux Immeubles de Grande Hauteur, à l'exception de ce qui est dit ci-après
- - qu'il n'a pas effectué dans les BIENS vendus ce jour de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable à l'exception de ce qui est dit ci-avant, de la garantie décennale ou de la TVA immobilière.
- - qu'il n'existe aucun travaux en cours engagé par lui au jour des présentes,

**- Contenance de l'assiette foncière**

Le VENDEUR ne confère à l'ACQUEREUR aucune garantie de contenance de l'assiette foncière, toute erreur en plus ou en moins excédât-elle un vingtième devra faire le profit ou la perte de ce dernier.

**2-) SERVITUDES**

Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE vendu, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

**DECLARATION DU VENDEUR :**

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'IMMEUBLE vendu, et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou de l'urbanisme à l'exception de celles-ci-après relatées.

**RAPPEL DE SERVITUDES**

I - Suivant acte de Me Benoît MOREL, notaire à LYON, du 10 février 2012 a été constituée la servitude ci-après relatée :

**DESIGNATION DES BIENS****Immeuble Bureaux**

A GRENOBLE (Isère) 34 et 38 avenue de l'Europe, un ensemble immobilier dénommé "LE TRIDENT", figurant au cadastre rénové de ladite commune, savoir :

- ☐ section ET numéro 172, lieudit «34 avenue de l'Europe», pour une contenance de 74 centiares ;
- ☐ section ET numéro 174, lieudit « 31 avenue de Constantine » pour une contenance de 47 ares et 62 centiares,

*Soit une contenance totale de 48 ares 36 centiares.*

*Ci-après dénommé l'« Immeuble Bureaux ».*

**Immeuble Commerces**

A GRENOBLE (Isère) avenue de l'Europe sans numéro, un centre commercial édifié sur les parcelles cadastrées :

- ☐ section ET numéro 190 pour une contenance de 57 ares 34 centiares ;
- ☐ section ET numéro 202 lieudit «avenue de l'Europe», pour une contenance de 77 centiares ;
- ☐ section ET numéro 203 lieudit «avenue de l'Europe», pour une contenance de 50 centiares.

*Soit une contenance totale de 58 ares 61 centiares.*

*Ci-après dénommé l'« Immeuble Commerces ».*

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large stylized signature and several smaller initials.

## **CONSTITUTION DE SERVITUDES**

### ***Servitude de passage au rez-de-chaussée et à l'étage***

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire de l'Immeuble Bureaux constitue au profit du propriétaire de l'Immeuble Commerces et de ses propriétaires successifs un droit de passage de secours en tous temps et heures. Ce droit de passage de secours profitera aux propriétaires successifs de l'Immeuble Commerces, à ses ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et pour le besoin de leurs activités.

Les emprises dudit passage sont figurées sous teinte jaune hachurée aux termes des plans des servitudes du rez-de-chaussée et Etages demeurés ci-annexés (*Annexes n°3 et 4*) approuvés par les parties.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Le propriétaire de l'Immeuble Commerces entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement utilisable en tous temps. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les personnes.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire de l'Immeuble Bureaux par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inadaptée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires de l'Immeuble Commerces.

**FONDS SERVANT** : Immeuble BUREAUX

**FONDS DOMINANT** : Immeuble COMMERCE

### ***Servitude de gaine d'aération***

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire de l'Immeuble Commerces constitue au profit du propriétaire de l'Immeuble Bureaux et de ses propriétaires successifs une servitude de sortie de gaines d'aération nécessaire à l'aération du sous-sol de l'Immeuble Bureaux.

L'emprise de cette servitude est figurée aux termes du plan des servitudes du rez-de-chaussée demeurés ci-annexés (*Annexe n° 3*) approuvé par les parties.

Le propriétaire de l'Immeuble Bureaux entretiendra à ses frais exclusifs la sortie de gaines d'aération de manière à ce qu'elle n'apporte aucune nuisance ou dégradation au propriétaire de l'Immeuble Commerces.

**FONDS SERVANT** : Immeuble COMMERCE

**FONDS DOMINANT** : Immeuble BUREAUX

### ***Servitude de surplomb***

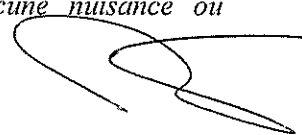
A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire de l'Immeuble Commerces constitue au profit du propriétaire de l'Immeuble Bureaux et de ses propriétaires successifs une servitude de surplomb rendue nécessaire pour régulariser le surplomb de certains éléments architecturaux existants de l'Immeuble Bureaux sur l'emprise foncière de l'Immeuble Commerces.

L'emprise de ces éléments architecturaux est figurée sous teinte bleue hachurée aux termes du plan des servitudes d'étages demeuré ci-annexé (*Annexe n° 4*) approuvé par les parties.

Le propriétaire de l'Immeuble Bureaux entretiendra à ses frais exclusifs les éléments architecturaux de manière à ce qu'ils n'apportent aucune nuisance ou dégradation au propriétaire de l'Immeuble Commerces.

**FONDS SERVANT** : Immeuble COMMERCE

**FONDS DOMINANT** : Immeuble BUREAUX







II - Aux termes de l'acte reçu par Maître GROS, le 26 juin 1977, contenant échange entre la S.A.D.I et la Compagnie Lyonnaise Immobilière, il a été rappelé et constitué les servitudes suivantes, ci-après littéralement retranscrit :

RAPPEL DE SERVITUDES

I - Messieurs BOISSIER et NEVACHE, au nom des Sociétés qu'ils représentent, déclarent accepter, chacun en ce qui le concerne, les servitudes prévues par le cahier des charges de cession de terrain sus-énoncé et ci-après littéralement transcrit, ainsi que celles prévues par le plan masse.

II - En outre, il est ici rappelé qu'aux termes de l'acte de vente par la S.A.D.I. à la Ville de GRENOBLE de la parcelle de terrain ci-dessus décrite sous le paragraphe V de l'exposé, reçu par Me Pierre GROS, notaire susnommé, le dix-neuf juillet mil neuf cent soixante-douze il a été constitué une servitude d passage public ci-après littéralement transcrite, dans les droits et obligations de laquelle la COMPAGNIE LYONNAISE IMMOBILIERE a été, de convention expresse entre les parties, substituée à la Ville de GRENOBLE, aux termes de l'acte sus-analysé des dix-neuf et vingt-sept juillet mil neuf cent soixante-douze :

Servitude de passage

Ainsi qu'elle en prendra l'engagement sous le "paragraphe "Charges et Conditions Particulière » ci-après, la Ville de GRENOBLE ou toute personne qu'elle se substituera, édifiera sur la parcelle de terrain présentement cédée un ensemble immobilier comprenant sept cent vingt parkings recouverts par une dalle sur lesquels seront construits divers bâtiments à usage de bureaux. De convention expresse, il est constitué sur cette dalle une servitude perpétuelle de passage public pour piétons. L'assiette de ce droit de passage public qui pourra être utilisé en tout temps et à toute heure par les piétons, à l'exclusion de tous véhicules, consistera en deux cheminements perpendiculaires situés :

- - le premier, figurant sous teinte rouge sur le plan numéro deux ci-annexé, traversant la dalle dans le sens de la longueur parallèlement et à proximité de la limite nord de la dalle ; la largeur de ce cheminement ne devra pas être inférieure dans ses parties les plus étroites à cinq mètres.

- - le deuxième, figurant sous teinte verte sur le plan numéro deux, ci-annexé, traversant la dalle dans le sens de la largeur parallèlement et à proximité de la limite est de la dalle ; la largeur de ce cheminement ne devra pas être inférieure dans ses parties les plus étroites à dix mètres.

L'assiette exacte de ce cheminement qui sera fonction de l'implantation des bâtiments à usage de bureaux sera fixée par l'acquéreur en accord avec la S.A.D.I.

En tout état de cause et sauf accord contraire entre les parties, ces cheminements ne pourront recouvrir plus de vingt pour cent de la surface totale de la dalle.

La Ville de GRENOBLE ou toute personne qu'elle se substituera, devra à ses frais :

- - rendre étanche la partie de la dalle servant d'assiette au cheminement dont il est ci-dessus parlé ;

- - couler sur cette même partie une couche de protection de la chape d'étanchéité ;

- - faire édifier tous ouvrages de protection au vide, tel que notamment garde-fous et acrotères ;

- - faire effectuer tous travaux et renforcements qui se révéleraient nécessaires pour que puisse être supporté par la dalle, aux endroits servant d'assiette au droit de passage public sus-relaté, une surcharge de huit cent cinquante kilogrammes par mètre carré.

D'autre part, la Ville de Grenoble consent à ce que la S.A.D.I. en sa qualité de

concessionnaire d'aménagement de la Z.U.P. de GRENOBLE appuie sur cette dalle une passerelle à chaque extrémité des deux cheminements.

La largeur de ces passerelles sera fixée d'un commun accord entre la S.A.D.I. et l'acquéreur, mais ne pourra être inférieure à la largeur respective des deux cheminements.

L'acquéreur s'engage à faire effectuer à ses frais tant sur la dalle que sur les murs des bâtiments qu'il fera édifier tous les travaux qui s'imposeront pour la pose et la fixation de ces passerelles.

De son côté la S.A.D.I. sera tenue d'effectuer ou de faire effectuer à ses frais le dallage, l'éclairage et la signalisation des cheminements.

L'acquéreur sera tenu d'assurer l'entretien de la chape d'étanchéité des cheminements.

"Quant aux aménagements supérieurs de ces cheminements, ils seront entretenus par la Ville de GRENOBLE

CECI RAPPELE, les parties sont convenues de ce qui suit :

- Fixation de la servitude de passage ouvert au public :

Un cheminement piétonnier dont le niveau fini dont le niveau fini sera situé à la cote 226,30 au point le plus bas et à la cote 226,50 au point le plus haut devant être créé sur une partie du bâtiment à édifier par la C.L.I. sur les parcelles de terrain reçues aux termes de l'acte des dix-neuf et vingt-sept juillet mil neuf cent soixante-douze analysé au paragraphe VII de l'exposé qui précède et aux termes des présentes, il a été convenu entre les parties de fixer d'une manière définitive, la nature, l'assiette et les conditions d'exercice des servitudes de passage ouvert au public, d'appui et de surplomb de passerelles sur la portion dite "première tranche" du bâtiment à édifier par la C.L.I., servitudes dont le principe général été fixé ainsi qu'il est indiqué ci-dessus au paragraphe "Rappel de Servitudes".

En conséquence, il est constitué :

- - au profit d'une parcelle de terrain située dans le canton nord de la commune de GRENOBLE d'une superficie de trois cent soixante-dix-huit mètres carrés figurant au cadastre non rénové de cette commune section F sous le numéro 95p, ladite parcelle formant le lot n° 261 de l'acte de description et de division d'une partie la ZUP DE GRENOBLE établi par Me Pierre, GROS, notaire susnommé, le dix-sept novembre mil neuf cent soixante-sept publié au Bureau des Hypothèques de GRENOBLE le vingt-sept novembre suivant volume 9492 numéro 19 et modifié à diverses reprises notamment aux termes d'un acte dressé par le notaire associé soussigné et Me René PILOZ, notaire associé à GRENOBLE, les treize et quinze juin mil neuf cent soixante-quinze publié au deuxième bureau des hypothèques de GRENOBLE le vingt-cinq juin de la même année, volume 871 n° 2, ledit lot créé dans ce dernier acte et étant la propriété de la S.A.D.I. ainsi qu'il sera expliqué plus loin,

- - sur la première tranche du bâtiment à édifier par la C.L.I. sur la parcelle de terrain lui appartenant d'une superficie de onze mille sept cent quarante-neuf mètres carrés figurant sous teintes bleue et jaune sur le plan dit numéro 1 qui demeurera ci-annexé après mention et portée pour partie au cadastre non rénové de la commune de GRENOBLE, section F, numéros 21p et 91p pour partie au cadastre rénové de la même commune, section M, numéros 497 et 502 et non cadastré pour le surplus comme faisant partie l'ancien C.V.O. numéro 8 déclassé,

Servitude de passage ouvert au public :

Une servitude de passage ouvert au public et de stationnement à l'usage des

piétons, des landaus, des voitures d'enfants, des voiturettes des handicapés physiques et des engins de nettoyage et de déneigement à l'exclusion de tous autres véhicules. Ces droits de passage et de stationnement qui s'exerceront sur la zone figurant sous teinte jaune au plan numéro 2 qui demeurera ci-annexé après mention, pourront être utilisés en tout temps et à toute heure.

Les mesures de police propres à assurer la circulation et le bon ordre sur les lieux ainsi grevés seront prises par Monsieur le Maire de la ville de GRENOBLE.

Il est convenu que la présente constitution de servitude est consentie à titre de réciprocité étant entendu que la portion du fonds grevé conformément aux présentes est assimilée aux parties non construites et non closes des terrains qui font l'objet de l'article 10 intitulé "servitudes réciproques" du cahier des charges de cession de terrains ci-après littéralement transcrit.

Pour permettre l'établissement de cette servitude, la S.A.D.I. fera effectuer par et sous la responsabilité de la C.L.I. les travaux d'aménagements nécessaires, soit : dallage, garde-corps, ainsi que divers petits ouvrages dits "d'aménagement extérieur" ou de "mobiliier urbain" avec leurs accessoires tels que bacs à plantations, jardinières, bancs, socles et fourreaux de candélabres d'éclairage public, panneaux de signalisation, etc...

La S.A.D.I. remboursera à la société constructrice le coût de ces travaux suivant justifications des dépenses faites.

Ces travaux d'aménagements seront réceptionnés par la C.L.I., maître de l'ouvrage, en présence de la S.A.D.I. et de la Ville de GRENOBLE, qui pourront faire toutes observations ou réserves qu'elles jugeront utiles.

Il est ici précisé que la S.A.D.I. décline toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait survenir du fait des aménagements réalisés par la C.L.I. celle-ci demeurant, en tout état de cause, responsable, sauf à appeler en garantie qui de droit et sous réserve de ce qui est dit ci-après. Cette responsabilité sera limitée à une durée de dix années, à compter de la réception des travaux d'aménagements.

La C.L.I., propriétaire de la construction, devra faire réaliser le traitement de surface de la dalle grevée de servitude de passage ouvert au public suivant le croquis dit "n° 3" qui demeurera ci-annexé après mention, étant observé :

- - que la surcharge admissible au niveau de la face supérieure du dallage devra être de huit cent cinquante kgs par mètre carré au maximum en surcharge permanente,
- - et que le fractionnement de la chape armée devra être conforme au document technique unifié, soit seize mètres carrés au maximum.

Cette constitution de servitude de passage est consentie par la C.L.I. à charge par la S.A.D.I. d'assurer l'entretien, le renouvellement et la garde de tous les aménagements qu'elle aura fait réaliser, dans les conditions prévues ci-dessus.

La SADI aura la propriété de tous les ouvrages qu'elle aura fait réaliser comme il est dit précédemment. Elle en assumera la garde juridique et en sera responsable dans les termes du droit commun. La C.L.I. propriétaire de la dalle de support du passage et d'une façon générale des bâtiments édifiés assumera par contre la garde de ceux-ci et en sera responsable également dans les termes du droit commun.

La SADI aura à sa charge, à compter de sa réalisation, l'entretien du dallage de la surface grevée de la servitude de passage ouvert au public ainsi que des ouvrages principaux et accessoires réalisés par ses soins. Elle aura également à sa charge les réparations quelles qu'elles soient à faire à ces dallage et ouvrages ainsi qu'éventuellement leur remplacement.

Elle devra assurer l'éclairage, le nettoyage et le balayage de ce passage ouvert au public.

Handwritten signature and initials at the bottom right of the page.

*Elle sera responsable des accidents de toute nature pouvant survenir sur les lieux dont il s'agit et résultant soit d'un mauvais entretien du dallage et des ouvrages précités soit d'un usage anormal dans l'exercice de la servitude tel qu'il a été défini précédemment.*

*La SADI sera responsable des dommages subis par l'immeuble propriété de l'acquéreur (et notamment par la couche d'étanchéité de la dalle servant de support au passage et par la chappe de protection) et qui résulteraient soit d'un usage anormal dans l'exercice de la servitude soit des travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement du dallage et des ouvrages nécessaires sus-indiqués qu'elle effectuerait sur la portion de dalle dont il s'agit.*

*La présente clause ne pourra faire obstacle à la responsabilité décennale des entrepreneurs ou à leurs obligations contractuelles.*

*La SADI fera son affaire personnelle de la souscription auprès d'une compagnie d'assurances de la police garantissant sa responsabilité telle que définie précédemment.*

*La C.L.I. sera responsable sans limitation de durée de tous autres dommages et accidents provenant d'un vice ou d'une malfaçon de l'immeuble lui-même et même dans le cas où ils se révéleraient ou se produiraient à l'occasion ou par suite de l'usage normal de la servitude présentement constituée.*

*En outre, le propriétaire de l'immeuble aura à sa charge l'entretien des ouvrages d'étanchéité, de protection d'étanchéité et du réseau d'assainissement des eaux pluviales en aval des crêpines, ouvrages situés en dessous de la face inférieure des dalles constituant le dallage soumis à servitude de passage. Il assurera également l'entretien des garde-corps et autres installations provisoires ou définitives délimitant les zones soumises à servitudes.*

*La C.L.I. s'oblige tant pour elle-même que pour ses ayants-droit ou ses locataires éventuels à s'abstenir de tous faits de nature à nuire à l'usage de la servitude et à la conservation des ouvrages nécessaires à celui-ci ou des ouvrages accessoires précités.*

*En cas de vente ou d'une façon générale en cas de transfert de propriété des biens grevés, la présente constitution de servitude s'imposera aux propriétaires successifs.*

*Cette convention de servitude est conclue sans limitation de durée et ce à compter de ce jour.*

*Le tribunal compétent pour statuer sur les contestations auxquelles pourrait donner lieu l'application de cette constitution de servitude sera celui de la situation des biens dont il s'agit.*

*Les clauses qui précèdent relatives à l'établissement de cette servitude seront insérées obligatoirement par les soins du propriétaire ou de ses ayants-droit successifs dans les actes de mutation de la parcelle de terrain présentement acquise et de l'immeuble à édifier sur cette dernière par l'acquéreur.*

#### CONSTITUTION DE SERVITUDES :

*1°) Servitudes d'appui et de surplomb de passerelles et d'encorbellements :*

*Afin de permettre le raccordement du passage piétonnier ci-dessus prévu et concrétisé sur le plan et ci-annexé, avec ceux à créer dans les programmes de construction voisins, la C.L.I. confère à la S.A.D.I. ; et ce, à titre de servitude perpétuelle, un droit d'ancrage de deux passerelles et des encorbellements les encadrant sur les murs extérieurs de son immeuble. Ces passerelles et leurs encorbellements qui seront édifiées par la S.A.D.I. à ses frais et qui resteront sa propriété seront emplantés au Sud et au Nord de l'immeuble à construire par dans le prolongement du passage piétonnier, tels que définis sur les plans n°s 1 et 2 ci-annexés.*

*La C.L.I. s'engage à prévoir à ses frais les réservations nécessaires à l'ancrage de ces passerelles et de leurs encorbellements sur les murs extérieurs de son immeuble.*

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page.

*La passerelle située au Nord et les encorbellements encadrant les deux passerelles étant appelés survoler le terrain, propriété de la C.L.I., sus-désigné, cette dernière, confère par les présentes au profit du lot n°261 de l'acte de description et de division de la ZUP de GRENOBLE susvisé, ce qui est accepté par Monsieur NEVACHE, ès-qualités, une servitude de surplomb de ladite passerelle à partir de la cote 225,38 atteindre par une pente continue la cote 225,78 et des encorbellements précités à partir de la cote 226,08.*

*2°) Servitudes de tréfonds et de surplomb*

*Monsieur NEVACHE, ès-qualité, déclare par les présentes, conférer à titre de servitudes perpétuelle, au profit du terrain appartenant à la C.L.I. sus-désigné, (figurant pour partie au cadastre non rénové de la Ville de GRENOBLE, section F, n°21p et 91p, pour partie au cadastre rénové de la même commune, section M, numéro 497 et 502 et non cadastré pour le surplus comme faisant partie de l'ancien C.V.O. numéro 8 déclassé, d'une superficie de onze mille sept-cent-quarante-neuf mètres carrés,*

*constituant le fonds "dominant" et teinté en jaune et bleu sur le plan n° 1 qui demeurera ci-annexé après mention*

*1°/ servitudes de tréfonds*

*Sur une parcelle appartenant à la S.A.D.I. située dans le canton Nord de la Commune de GRENOBLE, d'une superficie de deux cent soixante-dix mètres carrés constituant le fonds "servant", figurée sous teinte verte et violette hachurée sur le plan n°2 ci-annexé et se décomposant de la façon suivante au point de vue cadastral :*

- - deux cent quarante-cinq mètres carrés portés pour partie au cadastre non rénové section F numéros 21p et 91p et non cadastrés pour le surplus comme-provenant de l'assiette de l'ancien chemin vicinal ordinaire n° 8 déclassé,*
- - vingt-cinq mètres carrés portés au cadastre rénové de la commune de GRENOBLE, section M, numéro 503, lieudit "Les Galères",*

*Le droit pour la C.L.I. d'implanter dans le sol du fonds servant entre les cotes 218,25 et 218,70, les semelles nécessaires au support des murs et piliers du bâtiment à construire sur le fonds dominant, ainsi que le droit de faire dans le fonds servant toutes les fouilles qui s'avèreraient nécessaires pour procéder à l'entretien, la réparation et la réfection desdites semelles, à charge pour la C.L.I. de remettre les lieux dans leur état primitif, à ses frais, dès la fin des travaux.*

*2°/ Servitude de surplomb*

*Sur deux parcelles de terrain appartenant à la SADI situées dans le canton Nord de la Ville de GRENOBLE, d'une superficie l'une de quarante-neuf mètres carrés cadastrée section F sous le n°91 et figurée sous teinte vert hachurée sur le plan n°2 ci-annexé, l'autre de deux cent dix mètres carrés cadastrée section F sous le numéro 21 et 91 section M sous le n°506 et non cadastrée pour le surplus comme représentant l'assiette de l'ancien chemin vicinal ordinaire n°8, ladite parcelle teintée en (texte illisible) hachurée sur le plan n°2 ci-annexé, le droit pour la C.L.I. de construire des portions du bâtiment à édifier sur le fonds dominant en surplomb sur le fonds servant, à partir de la cote 223,55.*

*Ces servitudes sont acceptées par Monsieur BOISSIER, au nom de la C.L.I.*

**3) ASSURANCES**

L'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle, à compter de ce jour, de la souscription des polices d'assurance nécessaires, le VENDEUR faisant son affaire personnelle de résilier son assurance à compter de ce même jour.

Une copie du contrat de la police actuelle est ci-annexée (annexe n°11)

#### **4-) QUOTE-PART IMPOTS - CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

Il acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'IMMEUBLE peut et pourra être assujéti, étant précisé à ce sujet que dès à présent l'ACQUEREUR rembourse, hors la comptabilité du notaire soussigné au VENDEUR qui lui en donne bonne et valable quittance, prorata temporis, la fraction lui incombant de la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, sur présentation du dernier avis de taxe foncière connu et ayant pour objet les locaux vacants, soit la somme de 16.268,68€

#### **5-) ABONNEMENTS DIVERS**

##### ***Contrat de fournitures de fluides, de maintenance, d'entretien et d'exploitation***

L'ACQUEREUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de la continuation ou la résiliation des contrats relatifs à la fourniture de fluides, de maintenance, à l'entretien et à l'exploitation du BIEN souscrit par le VENDEUR.

#### **6-) CONTRAT DE TRAVAIL**

##### **• Principe**

Le représentant de la société SNC LE TRIDENT déclare que la société SNC LE TRIDENT n'emploie aucune autre personne attachée à l'Immeuble Bureaux à l'exception de **Madame Claudine REYNIER**, en qualité de gardienne de l'Immeuble Bureaux, qui occupe un logement dans l'Immeuble Bureaux.

Le VENDEUR a communiqué à l'ACQUEREUR, ce que ce dernier reconnaît, l'ensemble des documents et informations concernant la salariée actuellement employée en qualité de gardienne de l'Immeuble Bureaux, à l'exception du contrat de travail de la gardienne et de ses éventuels avenants. Les bulletins de paye de l'année 2015 ainsi que les appels à cotisations sont ci-annexés (**annexe n°12**) demeure également annexé la convention tripartite entre les précédents propriétaires (**annexe n°12-1**).

Le VENDEUR a remis dès avant ce jour l'ensemble des documents en sa possession à l'ACQUEREUR qui le reconnaît.

Les Parties sont convenues, en accord avec la salariée concernée, de procéder au transfert conventionnel de ce contrat de travail au profit de l'ACQUEREUR ou de toute autre société désignée librement par l'ACQUEREUR.

**Pour ce faire, l'ACQUEREUR ou toute société désignée librement par l'ACQUEREUR, le VENDEUR et la gardienne concluront, dans le délai de 3 mois à compter des présentes, une convention tripartite à l'effet d'organiser le transfert du contrat de travail liant la gardienne au VENDEUR avec l'accord de l'ACQUEREUR et la régularisation d'un avenant audit contrat ou tout autre document dont les parties conviendraient.**

Suite à la signature de cette convention tripartite, l'ACQUEREUR, ou toute autre société désignée par lui, deviendra l'unique employeur de cette salariée employée en qualité de gardienne à compter de ce jour.

Du fait de la convention tripartite, le contrat qui liait antérieurement la gardienne au VENDEUR sera transféré à L'ACQUEREUR ou toute autre société désignée librement par lui, et L'ACQUEREUR reconnaît que le VENDEUR sera déchargé de toute obligation à l'égard tant de la gardienne que de L'ACQUEREUR, ou de la société librement désignée par lui, en ce qui concerne les relations de travail passées ou futures de ladite gardienne.

L'ACQUEREUR déclare avoir été en mesure de procéder à une analyse

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page.

approfondie de cette situation tant par lui-même qu'à l'aide de la documentation fournie par le VENDEUR et d'en avoir apprécié, avec les conseils de son choix, la portée juridique et avoir fixé le Prix de l'Immeuble Bureaux notamment compte tenu de ces éléments.

#### • Règlements

Le VENDEUR déclare s'engager par l'intermédiaire de la société OPTIGERE, titulaire d'un mandat de gestion des Biens Immobiliers, au plus tard le 30 novembre 2016, à régler à la gardienne les salaires et congés payés, charges sociales comprises, dus au jour de la vente et non encore payés et couvrant une période antérieure à ce jour.

En tout état de cause, l'ACQUEREUR ou toute autre société librement désignée par lui, fera son affaire personnelle de toutes réclamations de la gardienne au titre des salaires, accessoires de salaire, indemnités de tous ordre et notamment indemnités de départ à la retraite ou de licenciement pour la période postérieure audit transfert et dont le fait générateur est postérieur audit transfert.

Pour sa part, le VENDEUR supportera les sommes exigibles, antérieurement à ce jour, relatives aux salaires et accessoires de salaire pour la période antérieure au jour du transfert du contrat de travail, au titre dudit contrat de travail.

Par ailleurs, l'ACQUEREUR, fait également son affaire personnelle, à compter du transfert du contrat de travail, du paiement des salaires et cotisations et, plus généralement, exécutera l'ensemble des obligations résultant du transfert du contrat de travail à compter dudit transfert.

Par ailleurs, le Vendeur déclare et garantit qu'il n'est partie à aucune procédure devant le Conseil des Prud'hommes et qu'il est à jour de toute dette salariale à l'égard de **Madame Claudine REYNIER** et de toutes cotisations sociales obligatoires à l'égard des organismes collecteurs.

#### CHARGES GENERALES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Un tableau des charges générales sur l'année 2015 et un récapitulatif sur les années 2003 à 2015 de l'ensemble immobilier est ci-annexé (annexe n°13)

#### RAPPORTS DE CONTROLES DES EQUIPEMENTS

Par ailleurs demeurent annexés les rapports de contrôles des différents équipements

#### 7-) ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

Le VENDEUR déclare :

- que les investigations qu'il a menées lui permettent de déclarer que les Biens Immobiliers comprennent des locaux soumis à la réglementation relative aux établissements recevant du public résultant des articles R. 123-19 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

- qu'à sa connaissance certains locaux exploités par des Locataires sont classés en établissement recevant du public.

Les éléments que le VENDEUR a pu collecter à cet égard ont été remis dès avant ce jour à l'ACQUEREUR, qui le reconnaît et sont ci-annexés

L'ACQUEREUR reconnaît être informé de l'obligation qui incombe à l'exploitant de se soumettre à la réglementation.

Cependant et compte tenu qu'il n'est pas l'exploitant de ses locaux, le VENDEUR ne détient aucune autre information à ce titre que celles qu'il a communiqué.

En conséquence, le VENDEUR n'entend donner aucune garantie au titre des

établissements recevant du public et de leurs conséquences éventuelles.

L'ACQUEREUR déclare avoir été en mesure d'apprécier cette situation et déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le VENDEUR.

Il est ici précisé que l'ensemble des stationnements est soumis à la réglementation des établissements recevant du public de type ERP PS.

Le VENDEUR a également fourni dès avant ce jour à l'ACQUEREUR, qui le reconnaît, la copie du rapport technique de visite du Service Départementale d'Incendie et de Sécurité de la Ville de Grenoble établi le 29 septembre 2013, et les rapports APAVE. La copie du rapport technique du 29 septembre 2013 est ci-annexé (**annexe n°14**)

#### **Accessibilité aux personnes à mobilité réduite**

La loi numéro 2005-102 du 11 février 2005 a réécrit l'article L.111-7 du Code de la construction et de l'habitation et crée les articles L.111-7-1 à L.111-7-4 nouveaux.

Ces dispositions ont été complétées par le décret numéro 2006-555 du 17 mai 2006 qui a introduit dans le Code de la construction et de l'habitation les nouveaux articles R.111-18 à R.111-19-24. Ce décret a été complété par deux arrêtés de la même date.

Cette loi rend effective l'obligation d'accessibilité à toute personne, quelle que soit la nature de son handicap, des espaces publics, des transports et du cadre bâti, et étend cette obligation aux établissements recevant du public existants.

Des contrôles sont rendus obligatoires aux termes de l'article L.151-1 du Code de la construction et de l'habitation, et confiés à des organismes certifiés indépendants. Un tel diagnostic est obligatoire pour les E.R.P de 1ère à 4ème catégorie. Les règles à respecter par les établissements existants recevant du public sont fixées par les articles R.111-19-7 à R.111-19-12 du Code de la construction et de l'habitation.

Des travaux de mise en conformité peuvent être ordonnés à la suite des contrôles. De manière générale, la mise en conformité devra être effectuée avant le 1er janvier 2015 (Code de la construction et de l'habitation, article R. 111-19-8). Le non-respect de ces règles peut conduire à la fermeture de l'établissement et des sanctions pénales sont prévues à l'article L.152-4 du Code de la construction et de l'habitation en cas de non-respect des articles L.111-7 à L.111-8 du même Code.

#### **Déclarations du Vendeur**

Le Vendeur déclare s'être rapproché des locataires concernés afin de connaître la situation au regard de la mise en conformité avec les normes susvisées et avoir transmis l'ACQUEREUR les informations recueillies. Une copie desdits courriers est ci-annexé (**annexe n°14-1**)

#### **8-) FRAIS - DROITS ET EMOLUMENTS**

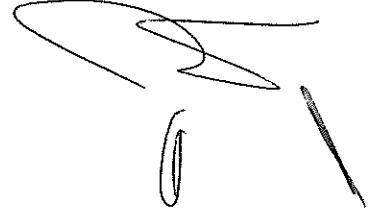
Le VENDEUR paiera tous les frais, droits et émoluments du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, par dérogation à l'article 1593 du Code civil, à l'exception des frais de prêt et d'hypothèques.

#### **9-) DECLARATIONS**

##### **1/- Concernant l'état civil et la capacité des parties**

Les représentants des sociétés VENDEUR et ACQUEREUR déclarent :

- que la société est une société française et a son siège social en France ;
- que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée ;
- que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions ;
- que la société n'est pas en état de cessation de paiement et n'a jamais été soumise





à une procédure de conciliation, de redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou sauvegarde de l'entreprise.

## **2/- Concernant l'IMMEUBLE vendu**

Le VENDEUR déclare, sous sa responsabilité, concernant l'IMMEUBLE vendu :

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation,
- qu'il est libre de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits de l'ACQUEREUR, à l'exception de :

- \*D'un privilège de prêteur de deniers au profit de la BANQUE EUROPEENNE DU CREDIT MUTUEL, publié au service de publicité foncière le 29 avril 2015, sous les références 2015V1068.

- \*D'une hypothèque conventionnelle au profit de la BANQUE EUROPEENNE DU CREDIT MUTUEL, publié au service de publicité foncière le 6 mai 2015, sous les références 2015V1146.

En ce qui concerne le privilège de prêteur de deniers pour un montant en principal de 3.740.000,00€ en principal, date extrême d'effet au 28 février 2019.

En ce qui concerne l'hypothèque conventionnelle pour un montant en principal de 1.700.000,00 €, date extrême d'effet du 28 février 2019.

- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres charges ou restrictions susceptibles de porter atteinte au droit de propriété.

Par courrier en date du 13 octobre 2016, ci-annexé (**annexe n°15**), la banque a donné son accord de mainlevée.

Le VENDEUR s'oblige à obtenir mainlevée dans les 60 jours des présentes à ses frais et justifier de la radiation. En conséquence, il donne tous pouvoirs au notaire soussigné à l'effet de prélever toutes sommes nécessaires sur le prix pour effectuer le remboursement du ou des emprunts faits par lui, en principal, intérêts, frais, indemnités et autres accessoires.

## **10-) DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE**

Les Parties reconnaissent avoir été informées des dispositions des articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation imposant, à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2007, d'annexer à toute promesse de vente portant sur tout ou partie d'un immeuble bâti, ou à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente, un dossier de diagnostic technique, fourni et établi à la demande du VENDEUR.

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

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

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

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

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

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

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

- L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L134-7 du code de la

construction et de l'habitation, issu de la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006,

- Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L 1331-11-1 du code de la santé publique, issu de la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006.

**Etant ici précisé :**

• ♣ que les documents visés aux 1° ; 4° ; et 7°, ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation ;

• ♣ qu'il résulte des dispositions de l'article L 271-6 du code de la construction et de l'habitation, que les documents prévus aux 1° à 4° ; 6° et 7°, qui précèdent doivent être établis, par une personne présentant des garanties, de compétence, d'indépendance, disposant d'une organisation et de moyens appropriés, et régulièrement assurée au titre de ses interventions ;

• ♣ le respect de cet article doit être démontré conformément aux dispositions des articles R271-1 à 4 du même code ;

• ♣ qu'en application des dispositions de l'article R 271-5 du Code de la construction et de l'habitation, les documents prévus aux 1°, 3°, 4° et 6° ci-dessus, doivent avoir été établis depuis :

- ○ moins d'un (1) an pour le constat de risque d'exposition au plomb ;
- ○ moins de six (6) mois pour l'état du bâtiment relatif à la présence de termites ;
- ○ moins de trois (3) ans pour l'état de l'installation intérieure de gaz ;
- ○ moins de dix (10) ans pour le diagnostic de performance énergétique ;
- ○ moins de trois (3) ans pour l'état de l'installation intérieure d'électricité.

Cette ancienneté devant être appréciée par rapport à la date de la promesse de vente ou à la date de l'acte authentique de vente, de tout ou partie d'un immeuble bâti.

***Informations communiquées à L'ACQUEREUR en application de cette réglementation***

Conformément aux dispositions des articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation qui viennent d'être exposées, le VENDEUR a fait établir les documents suivants :

- **Recherches d'Amiante**
- **Les textes**

Le notaire soussigné rappelle aux Parties :

• ♣ les dispositions de l'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique, imposant au VENDEUR de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante et accessibles sans travaux destructifs, lequel devra être annexé au contrat préparatoire et/ou à l'acte de vente ;

• ♣ que cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> Juillet 1997 ;

• ♣ que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et suivants du code de la construction et de l'habitation ou un technicien de la construction, ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission ;

•♣ qu'il résulte de l'article R 1334-25 du code de la santé publique ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

*"Les propriétaires des immeubles mentionnés aux deux alinéas suivants constituent le dossier technique " Amiante " défini à l'article R. 1334-26 avant les dates limites suivantes :*

*le 31 décembre 2003 pour les immeubles de grande hauteur mentionnés à l'article R. 122-2 du code de la construction et de l'habitation et les établissements recevant du public définis à l'article R. 123-2 de ce même code, classés de la première à la quatrième catégorie au sens de l'article R. 123-19 du même code à l'exception des parties privatives des immeubles collectifs d'habitation ;*

*le 31 décembre 2005 pour les immeubles de bureaux, les établissements recevant du public et classés dans la cinquième catégorie, les immeubles destinés à l'exercice d'une activité industrielle ou agricole, les locaux de travail et les parties à usage commun des immeubles collectifs d'habitation.*

*Les propriétaires des immeubles mentionnés aux deux précédents alinéas tiennent à jour le dossier technique " Amiante ". "*

#### **Dossier technique amiante - Déclarations des Parties :**

##### ***Informations communiquées à L'ACQUEREUR en application de cette réglementation***

Conformément aux dispositions des articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation qui viennent d'être exposées, le VENDEUR a fait établir les documents suivants :

#### **Recherches d'Amiante**

##### **Les textes**

Le notaire soussigné rappelle aux Parties :

•♣ les dispositions de l'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique, imposant au VENDEUR de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante et accessibles sans travaux destructifs, lequel devra être annexé au contrat préparatoire et/ou à l'acte de vente ;

•♣ que cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> Juillet 1997 ;

•♣ que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et suivants du code de la construction et de l'habitation ou un technicien de la construction, ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission ;

•♣ qu'il résulte de l'article R 1334-25 du code de la santé publique ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

*"Les propriétaires des immeubles mentionnés aux deux alinéas suivants constituent le dossier technique " Amiante " défini à l'article R. 1334-26 avant les dates limites suivantes :*

*le 31 décembre 2003 pour les immeubles de grande hauteur mentionnés à l'article R. 122-2 du code de la construction et de l'habitation et les établissements recevant du public définis à l'article R. 123-2 de ce même code, classés de la première à la quatrième catégorie au sens de l'article R. 123-19 du même code à l'exception des parties privatives des immeubles collectifs d'habitation ;*

*le 31 décembre 2005 pour les immeubles de bureaux, les établissements recevant du public et classés dans la cinquième catégorie, les immeubles destinés à l'exercice d'une activité industrielle ou agricole, les locaux de travail et les parties à usage commun des immeubles collectifs d'habitation.*

*Les propriétaires des immeubles mentionnés aux deux précédents alinéas tiennent à jour le dossier technique " Amiante ". "*

#### **Dossier technique amiante - Déclarations des Parties :**

Les Parties reconnaissent que le notaire soussigné leur a donné connaissance des articles L. 1334-13 et R. 1334-14 à R. 1334-29 du Code de la santé publique.

Le représentant de la société Trident Commerces déclare que l'Immeuble Commerces a été édifié en vertu d'autorisations administratives délivrées postérieurement au 1<sup>er</sup> juillet 1997, il n'entre donc pas dans le champ d'application de la réglementation précitée.

Le représentant de la société SNC LE TRIDENT déclare que l'Immeuble Bureaux a été édifié en vertu d'autorisations administratives délivrées antérieurement au 1<sup>er</sup> juillet 1997, il entre dans le champ d'application de la réglementation précitée.

Il a été établi un contrôle visuel de l'état de conservation des matériaux contenant de l'amiante dont copie demeurera ci-après annexée.

Ayant pris connaissance de ce rapport, des attestations produites par son auteur, et ayant été à même de procéder à toutes les vérifications possibles, L'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle de la situation des Biens Immobiliers au regard de cette réglementation et de l'ensemble des conséquences pouvant en résulter, sans recours contre le VENDEUR.

L'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle, sans recours à l'encontre du VENDEUR, de la présence d'amiante dans les Biens Immobiliers qui viendrait à être révélée ultérieurement lors de recherches, études ou travaux effectués sur les Biens Immobiliers.

#### **Etat des risques naturels et/ou technologiques**

##### **Les textes :**

Le notaire soussigné rappelle aux Parties :

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

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

*- 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.*

*- 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.

- 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'ACQUEREUR 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.

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

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

- ♣ les termes du décret n° 2005-134 du 15 février 2005, relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

- ♣ les dispositions des articles R 125-23 à 125-27 du Code de l'environnement.

•

#### • Etat des risques naturels et technologiques – Déclarations des Parties:

Les Parties constatent que les Biens Immobiliers :

- ♣ sont situés dans le périmètre d'un plan de prévention de risques naturels pour les risques d'inondation ;

- ♣ ne sont pas situés dans le périmètre d'un plan de prévention de risques technologiques approuvé ni prescrit ;

- ♣ sont situés dans une zone réglementaire pour la prise en compte de la sismicité « zone 4 sismicité moyenne ».

Ainsi que ces informations résultent d'un état des risques naturels et technologiques en date du 20 juillet 2016, qui a été communiquée à L'ACQUEREUR dès avant ce jour et ci-annexé.

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

•

#### • Diagnostic de performance énergétique

##### • Les textes

Le notaire soussigné rappelle aux Parties :

- ♣ les dispositions des articles L.134-1 à L.134-5 du Code de la construction et de l'habitation et des articles R.134-1 à R.134-5 du même Code ;

- ♣ que le diagnostic éventuellement à établir doit l'être conformément aux prescriptions de deux arrêtés ministériels en date tous deux du 15 Septembre 2006.

#### • Diagnostic de performance énergétique

Les Parties constatent que les Biens Immobiliers entrent dans le champ d'application des dispositions susvisées.

Il a été établi un diagnostic de performance énergétique par la société

## ALLODIAGNOSTIC.

En conséquence, le VENDEUR a remis à l'ACQUEREUR, dès avant ce jour, des diagnostics de performance énergétique des Biens Immobiliers.

Il est précisé que L'ACQUEREUR ne peut se prévaloir à l'encontre du VENDEUR des informations contenues dans ce diagnostic, ce dernier ayant été établi simplement à titre informatif. Cependant, le VENDEUR subroge expressément L'ACQUEREUR dans tous les droits et actions qu'il détient à l'encontre du diagnostiqueur.

**Les Biens Immobiliers ne comportant aucune partie à usage d'habitation, à l'exception du logement de gardien ; lequel ne comporte pas d'installation intérieure de gaz.**

Par suite les dispositions de l'article L.134-6 du Code de la Construction et de l'Habitation ne sont pas applicables aux présentes.

- 
- **Recherches de termites**
- **Les textes :**

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

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

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

Le VENDEUR a fait réaliser un état parasitaire des Biens dont copie demeurera ci-après annexée.

Ayant pris connaissance de ces états parasitaires, des certificats ou attestations produits par leur auteur, et ayant été à même de procéder à toutes les vérifications possibles, L'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle de la situation des Biens Immobiliers à cet égard, sans recours contre le VENDEUR, même si la présence d'insectes xylophages ou de termites dans les Biens Immobiliers se révélait ultérieurement et non indiquée dans ledit état établi sous la seule responsabilité de son auteur.

Les copies des rapports de maintenance, des documents ERP, des attestations APAVE et les diagnostics techniques sont ci-annexées (**annexes n°16 à 16-20**)

## **INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

### ***Rappel des textes sur les installations classées***

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

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

*« Si le VENDEUR est 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 formalités.*

*« A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se*

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page.

*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 ».*

En outre, le notaire soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 et loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

Le VENDEUR :

- ♣ déclare que ses investigations ne lui ont pas permis de supposer que les Biens Immobiliers ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée soumise à autorisation ou à déclaration ou qui auraient dû l'être, autres que celle visée dans le Dossier d'Information, savoir le compte-rendu de consultation du site [www.basias.brgm.fr](http://www.basias.brgm.fr) conçu par le ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durable, dressant l'inventaire des anciens sites industriels et activités de services,

- ♣ déclare également que par suite des indications contenues aux termes d'un courrier de la Direction Régionale de l'Environnement de Rhône-Alpes en date du 14 juin 2011, faisant suite à une demande d'information qu'il lui avait été adressée le 9 juin 2011 ;

- ♣ précise qu'il n'a pas eu et n'a pas à ce jour la qualité d'exploitant des Biens Immobiliers. En conséquence, il n'entend donner aucune garantie au titre des installations classées et de leurs conséquences éventuelles pour la pollution des Biens Immobiliers au regard des dispositions des articles L. 511-1 et suivants du Code de l'Environnement (ancienne Loi du 19 juillet 1976).

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

En conséquence, L'ACQUEREUR accepte de faire son affaire personnelle de toutes les conséquences liées à la présente vente, sans recours contre le VENDEUR, notamment au regard de l'état du sol et du sous-sol.

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

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

Demeurent ci-annexées les relevés des bases de données BASIAS et BASOL ainsi qu'un courriel de la DREAL attestant que le site n'a fait l'objet d'aucune installation classée pour l'environnement. Demeure également annexé à titre informatif, le compte rendu GEORISQUES (annexe n°16-21)

### NEGOCIATION

Les parties reconnaissent expressément que la présente vente a été négociée par l'intermédiaire de la société BRICE ROBERT ARTHUR ~~LOYD R. A.~~ et AXIT CBRE,

suivant mandat qui lui a été donné par le VENDEUR, le 30 novembre 2015, portant les numéros 15701 et 4337, dont une copie est ci annexée.

Conformément au mandat visé ci-dessus, le VENDEUR il s'oblige à verser auxdites agences la somme de 3% ht du prix de vente hors droits du bien immobilier soit la somme de 217.245,21€ HT soit un total TTC de DEUX CENT SOIXANTE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE EUROS ET VINGT-SIX CENTIMES (260.694,26€) se répartissant à concurrence de 60% au profit de ARTHUR LOYD soit CENT CINQUANTE-SIX MILLE QUATRE CENT SEIZE EUROS ET CINQUANTE-SIX CENTIMES (156.416,56€) et 40% au profit d'AXITE CBRE soit CENT QUATRE MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DIX-SEPT EUROS (104.277€), en rémunération des frais et démarches effectués pour son compte.

Il donne mandat au notaire soussigné de verser le montant de cette commission à ladite agence.

#### **FORMALITE DE PUBLICITE FONCIERE**

Une copie authentique de l'acte de vente sera publiée au service de la publicité foncière de la situation de l'IMMEUBLE.

Le VENDEUR sera tenu de rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-dessus élu, des inscriptions, transcriptions, publications ou autres empêchements révélés par l'état hypothécaire délivré suite à cette formalité.

#### **REMISE DE TITRES**

Le VENDEUR ne sera pas tenu de délivrer les anciens titres de propriété mais l'ACQUEREUR sera subrogé dans tous ses droits pour se faire délivrer à ses frais ceux dont il pourrait avoir besoin concernant le bien vendu.

#### **POUVOIRS**

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs du présent acte, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état civil.

#### **CERTIFICAT D'IDENTITE**

Le Notaire soussigné, certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure dans la partie normalisée du présent acte, lui a été régulièrement justifiée.

#### **MENTION INFORMATIQUE ET LIBERTES**

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en



est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du Correspondant à la Protection des Données désigné par l'office : cil@notaires.fr..

**INFORMATION RELATIVE A LA REPRESSION DES INSUFFISANCES ET DISSIMULATIONS - AFFIRMATION DE SINCERITE**

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 convenu, elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est ni modifié, ni contredit, par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

**DONT ACTE rédigé sur 33 pages.**

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par le notaire soussigné,

Fait et passé au siège de la société venderesse

A la date sus indiquée,

Et le notaire a signé le même jour.

Les parties approuvent :

- Renvois : *Néant*
- Mots rayés nuls : *Néant*
- Chiffres rayés nuls : *Néant*
- Lignes entières rayées nulles : *Néant*
- Barres tirées dans les blancs : *Néant*

*[Signature]* *11* *6*

Po SNC LE TRIDENT	Po GRENODENT	Me GRIBAUDO
