

Location 2 - 652  
10655€

Le 16 décembre 2017

**VENTE**

Par la SAS FERME DES PEUPLIERS

A la SCI DE FLIPOU

PRET par la BPIFRANCE FINANCEMENT

22/07/18



2017 D N° 5077

Volume : 2017 P N° 3101

Publié et enregistré le 28/12/2017 au SPF de LOUVIERS 2

Droits : 8.601,00 EUR

CSI : 1.442,00 EUR

TOTAL : 10.043,00 EUR

Reçu : Dix mille quarante-trois Euros

Pour le Service de la Publicité Foncière,  
Le comptable des finances publiques,  
Eric MACIOMET

**Me Thibault LE COMPTE**  
NOTAIRE  
SUCCESSEUR DE M<sup>me</sup> LINÉ ET DAVERTON  
27440 ÉCOUIS

10574801

TLC/MP/

**L'AN DEUX MILLE DIX SEPT,  
LE SEIZE DÉCEMBRE**

**A ECOUIS (Eure), 6 Route de Rouen, en l'Office Notarial, ci-après nommé,  
Maître Thibault LE COMPTE, Notaire titulaire d'un Office Notarial à ECOUIS,  
6, Route de Rouen,**

**Avec la participation de Maître Raynald DEBRAY notaire à PARIS (75116), 54  
Avenue Victor Hugo, assistant le prêteur.**

**Reçoit l'acte authentique de VENTE suivant.**

#### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

##### **VENDEUR**

La Société dénommée **FERME DES PEUPLIERS**, Société par actions simplifiées au capital de 1807125 €, dont le siège est à FLIPOU (27380), 31 route d'Orgeville, identifiée au SIREN sous le numéro 325282135 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de EVREUX.

##### **ACQUEREUR**

La Société dénommée **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE FLIPOU**, Société civile immobilière au capital de 10.000,00 €, dont le siège est à FLIPOU (27380), 11 rue de la mare, identifiée au SIREN sous le numéro 820663730 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de EVREUX.

##### **PRETEUR**

La société dénommée **BPIFRANCE FINANCEMENT**, société anonyme au capital de 839.907.320,00 €, ayant son siège social à MAISONS-ALFORT (94710), 27-31 Avenue du Général Leclerc, identifiée sous le numéro SIREN 320 252 489 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL.



Intervenant dans le cadre du financement du prix tel qu'il sera expliqué ci-après.

### **INTERVENANTS**

**Monsieur François Jean Auguste CHEDRU**, chef d'entreprise, époux de Madame Isabelle Colette Marcelle Christiane FONTAINE, demeurant à PARIS (75008) 416 rue Saint Honoré.

Né à GODERVILLE (76110) le 14 mai 1953,

Marié à la mairie de GODERVILLE (76110) le 17 février 1979 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française Résident au sens de la réglementation fiscale.

La Société dénommée **F.C.G.P. (FAMILLE CHEDRU GESTION PARTICIPATION)**, société par actions simplifiée au capital de 50.000 EUR, dont le siège est à PARIS (75008), 416 rue Saint Honoré, identifiée au SIREN sous le numéro 378 396 378 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Représentée à l'acte par Monsieur François CHEDRU, agissant en qualité de gérant de ladite société et ci-dessus plus amplement dénommé.

Agissant ensemble en qualité de seuls et uniques Associés de la Société dénommée « SCI DE FLIPOU ».

### **QUOTITES ACQUISES**

La SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE FLIPOU acquiert la pleine propriété du BIEN.

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- La Société dénommée FERME DES PEUPLIERS est représentée à l'acte par la société F.C.G.P., dont le siège est à PARIS (75008), 416 rue Saint Honoré, agissant en qualité de Présidente de ladite société,

Elle-même représentée par la société LES FERMIERS NORMANDS, agissant en qualité de Présidente de la société F.C.G.P. susnommée,

Elle-même représentée par Monsieur Antoine CHEDRU, agissant en qualité de gérant de la société dénommée LES FERMIERS NORMANDS, spécialement autorisé à l'effet des présentes conformément aux disposition de l'article L 225-38 du Code de commerce par une délibération du Conseil d'Administration en date du 10 novembre 2017, demeurée annexée.

- La Société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE FLIPOU est représentée à l'acte par Monsieur François CHEDRU, agissant en qualité de gérant de ladite société (nommé à cette fonction aux termes des statuts) et spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une assemblée générale en date du 1er décembre 2017, demeurée annexée.

- La société dénommée BPIFRANCE FINANCEMENT est ici représentée par Madame Marion PROD'HOMME-PESTRIMAUX, Notaire assistante domiciliée à ECOUIS (Eure), 6 Route de Rouen, en vertu d'une procuration sous seing privé en date à LILLE du 5 décembre 2017, ci-annexée, agissant au nom et comme mandataire de :

Monsieur Laurent TIXIER, Responsable Immobilier Energie Environnement Réseau Nord-Ouest, ayant lui-même agi en vertu d'une délégation de pouvoirs sous seing

*n*

privé à lui consenti, avec faculté de substituer, par Monsieur Philippe GIFFARD, Directeur de la Gestion des Opérations du Réseau Nord de la société BPIFRANCE FINANCEMENT, en date à MAISONS-ALFORT du 02 janvier 2017.

Cette délégation de pouvoirs a fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de l'étude de Maître Valérie MAGNARD, notaire à PARIS (75116), 54 avenue Victor Hugo, en date du 16 janvier 2017.

Monsieur GIFFARD, ayant lui-même agi en vertu d'une délégation de pouvoirs qui lui a été conféré, avec faculté de substituer, par Monsieur Eric VERSEY, Directeur du Réseau Nord-Ouest, suivant acte sous seing privé en date à MAISONS-ALFORT du 20 décembre 2016. Monsieur VERSEY ayant lui-même agi en vertu d'une délégation de pouvoir qui lui a été conféré, avec faculté de substituer, aux termes d'un acte reçu par Maître Nicolas BAUM, notaire à PARIS, le 20 décembre 2016, par Monsieur Nicolas DUFOURCQ, Président Directeur Général de la société BPIFRANCE FINANCEMENT, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de cette société en date du 12 juillet 2013.

L'original de la procuration, et la copie de l'acte de son dépôt au rang des minutes de l'étude de Maître MAGNARD en date du 16 janvier 2017 demeurent ci-annexés.

#### **DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE**

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

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

L'ACQUEREUR déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-19 5 bis du Code pénal.

#### **DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES**

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

##### **Concernant le VENDEUR :**

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Etat d'endettement

##### **Concernant l'ACQUEREUR :**

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Etat d'endettement

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

L'ensemble de ces pièces est annexé.

## TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "VENDEUR" désigne le ou les VENDEURS, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "ACQUEREUR" désigne le ou les ACQUEREURS, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "PARTIES" désigne ensemble le VENDEUR et l'ACQUEREUR.
- Le mot "BIEN" désigne le ou les BIENS de nature immobilière.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique.

## NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le VENDEUR vend à l'ACQUEREUR, qui accepte, la pleine propriété du BIEN dont la désignation suit.

## IDENTIFICATION DU BIEN

### DESIGNATION

#### A FLIPOU (EURE) (27380) 11 rue de la Mare

Un bâtiment agricole comprenant :

- au rez-de-chaussée : accueil, 3 bureaux, atelier de transformation et de manutention, stockage, sanitaires, vestiaires et salle de pause.
  - à l'étage : bureaux, archives, atelier de transformation, sanitaires et salle de pause.
- Parking non couvert.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZB	88	SUR LES JARDINS	00 ha 45 a 53 ca
ZB	89	SUR LES JARDINS	00 ha 65 a 85 ca

Total surface : 01 ha 11 a 38 ca

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

Un extrait de plan cadastral et le modèle 1 sont annexés.

## IDENTIFICATION DES MEUBLES

Les PARTIES déclarent que la vente ne comprend ni MEUBLES ni objets mobiliers.

## USAGE DU BIEN

Le VENDEUR déclare que le BIEN est actuellement à usage de bureaux et bâtiments agricoles, conformément à la désignation ci-dessus.

*n*

L'ACQUEREUR entend conserver cet usage.

#### **EFFET RELATIF**

##### **Du chef de la société dénommée FERME DES PEUPLIERS**

Acquisition de la nue-propiété suivant acte reçu par Maître Bertrand LINE, alors notaire à ECOUIS le 18 mars 2013 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LES ANDELYS, le 2 avril 2013 volume 2013P, numéro 627.

L'usufruit de Madame Jacqueline DELABRE née BONNEVILLE s'est éteint par suite de son décès survenu le 3 décembre 2013, ainsi justifié par son extrait d'acte de décès annexé.

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

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

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

#### **PROPRIETE JOUISSANCE**

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

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

#### **P R I X**

La vente est conclue moyennant le prix principal de **UN MILLION QUATRE CENT QUARANTE ET UN MILLE CINQ CENT SOIXANTE QUINZE EUROS ET CINQUANTE DEUX CENTS (1.441.575,52 €)**, s'appliquant, savoir :

- à concurrence de DIX MILLE EUROS (10.000,00 €) pour le terrain,
- à concurrence de UN MILLION CENT QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE NEUF CENT SOIXANTE-DIX-NEUF EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (1 192 979,60 EUR), pour la valeur hors taxes des constructions,
- et à concurrence de DEUX CENT TRENTE-HUIT MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-QUINZE EUROS ET QUATRE-VINGT-DOUZE CENTIMES (238 595,92 EUR) pour le montant de la taxe sur la valeur ajoutée pour les constructions.

#### **PAIEMENT DU PRIX**

L'ACQUEREUR a payé le prix comptant ce jour par la comptabilité de l'office notarial au VENDEUR, qui en consent quittance.

#### **DONT QUITTANCE**

#### **FINANCEMENT PAR PRET**

L'établissement bancaire ci-dessus dénommé et l'EMPRUNTEUR sont liés par des contrats de prêts non concernés par les dispositions des de l'article L 313-1 du Code de la consommation.

**OBLIGATION DE REMBOURSEMENT**

L'EMPRUNTEUR s'oblige à rembourser en principal et intérêts les prêts dont les caractéristiques sont ci-après énoncées.

**Prêt Bpifrance Financement :**

Nature du prêt : Prêt hypothécaire

Montant du prêt en principal : UN MILLION DEUX CENT MILLE EUROS (1.200.000,00 EUR)

Montant du privilège de prêteur de deniers : UN MILLION DEUX CENT MILLE EUROS (1.200.000,00 EUR).

Durée : 15 ans

**Référence Emprunteur :** 042580120000 SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE FLIPOU

**Référence Dossier :** DOS0062603 / 00

**Objet :** Rachat par la SCI de Flipou d'un immobilier actuellement logé au sein de la FERME DES PEUPLIERS sise 11 rue de la mare 27380 Flipou d'une superficie au sol de 1680 m2 (développé 2200 m2) parcelles cadastrales ZB 88 et ZB 89.

**Montant total du prêt :** 1 200 000,00 EUR (UN MILLION DEUX CENT MILLE EUROS).

**Durée :** 15 ans (QUINZE ANS).

**Taux :** 2.25 % l'an (DEUX VIRGULE VINGT-CINQ pour cent l'an) jusqu'au 14/01/2018.

Au-delà de cette date, et pour chaque somme décaissée, toute variation du TME, entre celui du mois précédant la date de l'offre et celui du mois précédant la date de chaque décaissement, entraînera une variation corrélative du taux.

En tout état de cause, le taux d'intérêt du prêt ne pourra pas être inférieur à 0% (zéro pour cent) l'an.

**Remboursement :**

1 échéance d'intérêts intercalaires, suivie de 60 versements trimestriels à terme échu comprenant l'amortissement du capital et le paiement des intérêts, le premier étant fixé le **31/03/2018** et le dernier le **31/12/2032**. En outre, pendant la période de différé d'amortissement du capital les intérêts seront payés trimestriellement à terme échu.

Taux effectif global : 2,39 % l'an, soit un taux de période de 0,5975 %.

Type d'amortissement : Échéances fixées (amort.financier).

Péremption de l'inscription : **31 décembre 2033**

**AFFECTATION DES FONDS - PROMESSE D'EMPLOI**

Conformément aux CONDITIONS PARTICULIERES du prêt ci-après rapportées, la somme de UN MILLION DEUX CENT MILLE EUROS (1 200 000,00 EUR) est expressément destinée au règlement du solde du prix des biens et droits immobiliers présentement acquis.

L'Emprunteur s'oblige à effectuer cet emploi et à déclarer l'origine des deniers ayant servi au paiement, afin de faire acquérir au Prêteur le privilège institué par l'article 2374 2° du Code Civil.

**PAIEMENT DU PRIX**

La somme de 1.441.575,52 EUR formant le prix de la présente vente, a été payée



comptant à l'instant même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné, par les acquéreurs aux vendeurs qui le reconnaissent et leur en donnent quittance.

### **DONT QUITTANCE**

#### **DECLARATION D'ORIGINE DES DENIERS-PRIVILEGE-INSCRIPTION**

L'acquéreur déclare que la somme qu'il vient de payer lui provient :

- à concurrence de 1.200.000,00 EUR au moyen de fonds à lui prêtés comme il est dit ci-dessus
- à concurrence du surplus de ses deniers personnels.

Il fait cette déclaration pour constater l'origine des deniers, conformément à l'engagement pris plus haut envers le Prêteur.

Par suite du paiement effectué par l'Emprunteur au moyen des fonds à lui prêtés pour cet objet, les biens et droits immobiliers présentement vendus sont affectés par privilège de Prêteur de deniers au profit du Prêteur conformément aux dispositions de l'article 2374 02° du Code Civil, tant à la sûreté et garantie du remboursement de la somme principale de 1.200.000,00 EUR et des intérêts, frais et accessoires de ladite somme et stipulés au présent acte, qu'à la garantie de l'exécution des clauses et conditions relatives au prêt.

Ce privilège garantira le remboursement, savoir :

- de la somme en principal de UN MILLION DEUX CENT MILLE EUROS (1.200.000,00 EUR)
- des intérêts pour mémoire au taux fixe prévu ci-dessus,
- et des accessoires évalués à hauteur de quinze pour cent (15%) du principal,

Inscription dudit privilège sera prise au service de la publicité foncière de LOUVIERS 2<sup>ème</sup> Bureau.

#### **INTERDICTIONS**

L'Emprunteur s'interdit formellement d'aliéner ou de louer tout ou partie des biens affectés en garantie, étant stipulé que cette interdiction est une condition essentielle du prêt sans laquelle il n'aurait pas été consenti et que les actes accomplis au mépris de cette interdiction ne pourront en aucun cas être opposés au Prêteur. L'interdiction de louer ne s'applique ni aux baux connus et acceptés du Prêteur au moment de l'octroi du prêt, ou dont la signature serait une condition particulière du prêt, ni aux baux consentis ultérieurement mais formellement acceptés par le Prêteur.

#### **DUREE DES INSCRIPTIONS**

L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance, de l'obligation de garantie, jusqu'au 31 décembre 2033, en ce qui concerne le prêt d'un montant de 1.200.000,00 EUR (UN MILLION DEUX CENT MILLE EUROS).

#### **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.



**PUBLICITE FONCIERE**

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de LOUVIERS 2.

**DECLARATIONS FISCALES****IMPOT SUR LA PLUS-VALUE**

Le BIEN est entré dans le patrimoine du VENDEUR savoir :

- le terrain, Acquisition suivant acte reçu par Maître Bertrand LINE, alors notaire à ECOUIS le 18 mars 2013 pour une valeur de dix mille euros (10 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de LES ANDELYS, le 2 avril 2013 volume 2013P, numéro 627.

- les constructions pour les avoir faites édifiées au cours de l'année 2013.

La mutation n'entre pas dans le champ d'application des dispositions du Code général des impôts relatives aux plus-values immobilières des particuliers, le représentant de la société venderesse déclarant sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que son régime fiscal est l'impôt sur les sociétés,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : LES ANDELYS (Eure), 22 Avenue de la République.

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

**IMPOT SUR LA MUTATION**

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR indiquent agir aux présentes en qualité d'assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens des articles 256 et 256 A du Code général des impôts.

La mutation entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le BIEN est achevé depuis moins de cinq ans, ainsi qu'il résulte du récépissé de la déclaration d'achèvement de travaux délivré par la Mairie de FLIPOU, le 1er juillet 2013.

Le redevable de la taxe sur la valeur ajoutée est le VENDEUR.

La taxe sur la valeur ajoutée sera acquittée sur imprimé CA3.

Le prix hors taxe sera soumis aux dispositions l'article 1594 F quinquies A du Code général des impôts.

L'assiette des droits est constituée par le montant du terrain et la valeur hors taxe des constructions soit : UN MILLION DEUX CENT DEUX MILLE NEUF CENT SOIXANTE DIX NEUF EUROS SOIXANTE CENTS (1 202 979,60 EUR).

*n*

**DROITS**

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>			
1 202 979,60	x 0,70 %	=	8 421,00
<i>Frais d'assiette</i>			
8 421,00	x 2,14 %	=	180,00
<b>TOTAL</b>			<b>8 601,00</b>

**CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE**

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

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	1 441 575,52	0,10%	1 442,00

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**


## **PARTIE DEVELOPPEE**

### **EXPOSE**

#### **ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION POUR L'ACQUEREUR**

Les présentes n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 premier alinéa du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement rapportées :

*"Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte."*

#### **FINANCEMENT PAR UN PRET** **FINANCEMENT**

##### **CONDITIONS DE L'EMPRUNT**

Le financement des présentes a été effectué avec le concours de fonds empruntés ainsi qu'il est indiqué en partie normalisée de l'acte.

Les caractéristiques ainsi que les conditions de ce financement sont rapportées tant dans l'acte lui-même que dans ses annexes.

Ces caractéristiques et conditions ont été définies directement entre l'ACQUEREUR et le PRETEUR, sans le concours du notaire.

##### **ASSURANCE DES BIENS AFFECTES EN GARANTIE**

- Pour permettre au Prêteur de faire procéder aux oppositions prévues au deuxième alinéa de l'article L 121-13 du code des assurances, l'Emprunteur et les Constituants s'obligent à communiquer au Prêteur, au plus tard dans les quinze jours suivant la signature du contrat de prêt, un duplicata des polices d'assurance et de tous avenants.

En cas de changement d'assureur des biens affectés en garantie avant le remboursement intégral du prêt, ils devront communiquer au Prêteur un duplicata de la nouvelle police d'assurance et de tous avenants dans les huit jours suivant la signature du nouveau contrat. Ils s'acquitteront à bonne date des primes ou cotisations afférentes aux dites polices.

L'Emprunteur déclare que le **BIEN** donné en garantie du remboursement du Prêt est couvert contre les risques incendie par une police souscrite auprès de GROUPAMA dont le siège est à CHARTRES CEDEX (28006) 10 rue Blaise Pascal, BP 20337 par l'intermédiaire de son courtier GRAS SAVOYE TETARD dont l'adresse est à PARIS CEDEX 18 (75870), BP 60402.

L'Emprunteur déclare que l'Immeuble est assuré pour une valeur de reconstruction à neuf suivant contrat en date du 27 mai 2014 portant la référence suivante : numéro de client : 02106835 - numéro de contrat : 1033.

Le Prêteur exercera, sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances, les droits bénéficiant aux créanciers hypothécaires conformément à l'article L.121-13

du Code des Assurances, dans les conditions énoncées ci-après à l'Article "Assurances".

Cette délégation vient en complément des autres garanties et ne saurait se substituer ou opérer novation par rapport à ces dernières.

Etant ici précisé que la première notification de la présente délégation d'assurance sera effectuée par les soins du Notaire soussigné au siège de la compagnie d'assurances ci-dessus référencée.

L'Emprunteur s'engage en outre :

- à maintenir l'assurance pour un montant au moins égal à une valeur de reconstruction à neuf, auprès d'une Compagnie régulièrement habilitée, pendant toute la durée du Crédit ;
- En cas de changement d'assureur des biens affectés en garantie avant le remboursement intégral du prêt, ils devront communiquer au Prêteur un duplicata de la nouvelle police d'assurance et de tous avenants dans les huit jours suivant la signature du nouveau contrat. Ils s'acquitteront à bonne date des primes ou cotisations afférentes aux dites polices.

#### **NANTISSEMENT DE DROITS SOCIAUX**

- En garantie du remboursement de la somme en principal et du paiement des intérêts, frais, commissions, indemnités et accessoires et de l'exécution de toutes les obligations résultant du prêt, les Associés de la SCI DE FLIPOU, donnent en nantissement, conformément aux dispositions de l'article 1866 du Code Civil, au profit du Prêteur qui accepte, les droits sociaux tels que déterminés dans les GARANTIES ET CLAUSES PARTICULIERES, qu'ils détiennent et dont ils déclarent qu'ils sont sa propriété pleine et entière.

Les Associés conserveront la propriété des parts nanties. A ce titre, ils s'interdisent, jusqu'à complet remboursement du prêt de céder, transférer ou autrement disposer desdites parts sans l'autorisation expresse et préalable du Prêteur.

A défaut de paiement de toutes les sommes dues au titre du prêt, le Prêteur pourra exercer tous les droits, privilèges et actions du créancier nanti suivant son choix :

- demander leur vente publique suivant l'article 2346 du Code Civil,
- demander leur attribution en justice suivant l'article 2347 du Code Civil.
- Pacte Commissaire : se voir attribuer les Parts Sociales en pleine propriété, en paiement des Obligations Garanties, ainsi que tous les droits attachés, conformément à l'article 2348 du code civil, ce que l'Emprunteur accepte expressément, ce dernier déclarant avoir parfaite connaissance des dispositions particulières en la matière. Dans un tel cas, les Parts Sociales pourront être attribuées en pleine propriété au Prêteur sur la base de la valeur d'expertise des Parts Sociales déterminée par un Expert désigné par l'Agent des Sûretés. En cas de refus motivé de l'Associé, l'Agent des Sûretés fera procéder à la désignation d'un expert judiciaire.

La décision de l'expert ainsi désigné s'imposera à l'Agent des Sûretés, aux Banques et à l'Associé et ne pourra donner lieu à aucune contestation. L'Associé s'engage d'ores et déjà à signer tout document et accomplir toutes formalités nécessaires pour rendre effectif le transfert en pleine propriété des Parts Sociales

au profit du Prêteur, et ce au plus tard dans un délai de quinze (15) Jours Ouvrés suivant la décision de l'expert. L'Associé s'engage également à remettre à l'Agent des Sûretés l'ensemble des documents sociaux de l'Emprunteur.

Il est précisé qu'à tout moment durant la procédure décrite au présent paragraphe (c), l'Agent des Sûretés aura la possibilité de recourir à l'une des procédures visées aux paragraphes (a) et (b) ci-dessus.

Le présent nantissement fera l'objet d'une publicité conformément aux dispositions du décret n°78-704 en date du 3 juillet 1978, par le Notaire soussigné. L'Emprunteur ou les Associés déclare qu'aucun autre nantissement avec dépossession n'a été consenti à la date du présent acte.

#### **DESIGNATION DES DROITS SOCIAUX NANTIS**

1000 parts sociales, de 10,00 euros chacune, dans la société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE FLIPOU, société civile immobilière au capital de DIX MILLE EUROS (10.000,00 €), dont le siège social est à FLIPOU (27380), 11 rue de la Mare, identifiée sous le numéro SIREN 820 663 730 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'EVREUX.

Le capital se répartit ainsi :

- La société FCGP (FRANCOIS CHEDRU GESTION PARTICIPATION) comme étant propriétaire de 988 parts sociales de l'Emprunteur, numérotées de 1 à 988,
- Monsieur François CHEDRU comme étant propriétaire de 12 parts sociales de l'Emprunteur, numérotées de 989 à 1000.

Soit la totalité des parts composant le capital social de l'Emprunteur.

Les Associés déclarent qu'ils n'ont fait l'objet d'aucune décision où mesure quelconque portant atteinte à leur pleine capacité et que les valeurs ci-dessus remises en gage n'ont fait à ce jour l'objet d'aucune autre convention de nantissement ni aucune saisie.

Le présent nantissement continuera à s'appliquer aux droits sociaux qui en font l'objet quel que soit dans l'avenir leur montant nominal.

Il s'étend également à tous les accessoires desdits droits et tous droits et avantages qui pourraient être afférents à ces parts.

En cas de transformation de la société civile en une société d'un autre type, le Prêteur exercera ses droits de créancier gagiste sur les actions ou parts qui seraient remises aux Associés au lieu et place des parts présentement nanties, les Associés s'engagent à cet effet à remplir toutes les formalités utiles à l'affectation desdites actions ou parts au profit du Prêteur et notamment en cas de transformation de la SCI en SA et dont les statuts contiendraient une clause d'agrément ou en SARL à solliciter le consentement de cette SA ou de cette SARL au nantissement des parts ou actions au profit du Prêteur dès sa constitution et à en justifier aussitôt à ce dernier.

#### **Acceptation - dispense de signification**

Aux présentes est intervenu le Gérant ou le représentant de l'Emprunteur, ci-

*n*

dessus nommé, qualifié et domicilié,

Monsieur Antoine CHEDRU, ci-dessus plus amplement dénommé  
La Société dénommée F.C.G.P. (FAMILLE CHEDRU GESTION PARTICIPATION),  
société par actions simplifiée, également ci-dessus plus amplement désignée, et  
représentée par Monsieur Antoine CHEDRU,  
Agissant au nom de l'Emprunteur,

Lequel, es-qualités a déclaré avoir parfaite connaissance du nantissement qui précède, et le tenir pour signifier à l'encontre de la société qu'il représente.

Il est rappelé qu'aux termes des statuts de l'Emprunteur, les parts composant son capital ne sont pas représentées par des certificats et que le titre de chaque associé résulte des statuts de la société ou des actes ultérieurs les modifiant et des cessions de parts régulièrement consenties.

#### **Agrément**

Chaque Associé a donné son consentement au nantissement, conféré par chacun des autres Associés, aux termes des présentes pour les personnes physiques et aux termes des assemblées générales, visées en comparution des présentes pour les personnes morales, et agréé tout tiers adjudicataire ou à défaut le Prêteur, en cas de réalisation forcée du nantissement qui précède.

#### **ENGAGEMENT DES ASSOCIES DE NON CESSION DES PARTS ET DE NON MODIFICATION DU CAPITAL, SANS L'ACCORD PREALABLE DU PRETEUR.**

La Société dénommée F.C.G.P. (FAMILLE CHEDRU GESTION PARTICIPATION), représentée par Monsieur François CHEDRU agissant en qualité de Gérant-Associé, détenant 988 parts numérotées de 1 à 988, et Monsieur François CHEDRU détenant 12 parts numérotées de 989 à 1000 dans le capital social de l'Emprunteur composé de 1000 parts d'une valeur nominal de 10 € chacune, entièrement libérées, s'engagent irrévocablement à ne pas céder ou nantir les parts ou les droits sur ces parts (usufruit ou nue-propiété) qu'ils détiennent dans le capital de l'Emprunteur jusqu'au parfait remboursement de l'ensemble du Prêt.

Les parties reconnaissent que le Prêteur a consenti le Prêt en considération de la détention directe par ces associés, du capital et des droits de vote de l'Emprunteur.

Dans le cas où cette condition ne serait pas maintenue, le Prêteur aurait la faculté d'exiger, de plein droit et sur simple avis, le remboursement immédiat du Prêt.

**CESSION DE CREANCE A TITRE DE GARANTIE** - En garantie du remboursement du Crédit en principal, intérêts, frais, commissions indemnités et accessoires et de l'exécution de toutes les Obligations Garanties résultant de l'Acte, l'Emprunteur cède en pleine propriété, à titre de garantie, conformément aux dispositions des articles L.313-23 à L.313-34 du Code monétaire et financier, à due concurrence desdites sommes, et jusqu'à complet désintéressement des Prêteurs, les créances professionnelles nées ou à naître dont l'Emprunteur est ou sera propriétaire au titre des obligations et/ou contrats indiqués à l'Article « SURETES ET PROMESSE DE GARANTIES ».

Ces cessions s'effectueront par la remise à Bpifrance Financement d'un

exemplaire des bordereaux de cession de créances (ci-après dénommé le « Bordereau »).

La remise du Bordereau entraîne de plein droit le transfert de la propriété des créances cédées, ainsi que des sûretés garantissant ces créances, et de tous droits, accessoires ou actions, sans exception y attachées, l'Emprunteur ne pouvant ni les supprimer ni en restreindre l'étendue.

Toutefois, les Prêteurs ne sont en aucun cas tenus de s'en prévaloir.

L'Emprunteur s'engage à ne consentir aucun autre nantissement, cession ou délégation sur les créances cédées au profit des Prêteurs.

L'Emprunteur ne peut, après signature du ou des Bordereau(x), supprimer ou restreindre l'étendue des droits liés aux créances cédées, sans l'accord préalable des Prêteurs.

L'intégralité des créances cédées sera recouvrée par l'Emprunteur qui agira en tant que mandataire des Prêteurs pour le recouvrement des créances cédées. Néanmoins, la TVA collectée sur les créances cédées sera affectée au respect des obligations fiscales de l'Emprunteur.

Les créances seront affectées au respect des engagements financiers en contrepartie desquelles leur cession à titre de garantie est intervenue et à due concurrence.

Bpifrance Financement se réserve la possibilité :

- de notifier la présente au(x) débiteur(s) cédé(s), ce(s) dernier(s) devant alors lui régler directement toutes sommes dues en application de l'Acte,
- de lui demander de prendre un engagement direct à son égard, en souscrivant un acte d'acceptation de la présente cession,

Dès que l'intégralité des sommes dues au titre de l'Acte aura été réglée aux Prêteurs, la présente cession de créances cessera de produire ses effets de plein droit et l'Emprunteur retrouvera la libre disposition desdites créances.

## **CONDITIONS GENERALES**

### **CONDITIONS GENERALES LIEES AU TAUX EFFECTIF GLOBAL**

- L'Emprunteur certifie avoir transmis au Prêteur les informations nécessaires à la détermination du TEG relatives à la rémunération d'intermédiaires. Il reconnaît avoir obtenu du Prêteur tous renseignements nécessaires à l'appréciation du coût du crédit.

Pour répondre aux besoins d'information de l'Emprunteur, le TEG est précisé aux **CONDITIONS PARTICULIERES** du prêt pour un décaissement total effectué en une fois à cette date.

Le taux effectif global a été calculé en fonction de la valeur du taux à la date de signature du présent contrat.

### **CONDITIONS GENERALES - TAUX FIXE**

**INTERETS** - Le taux des intérêts applicable est défini aux **CONDITIONS PARTICULIERES** du prêt ou de la tranche de prêt. La demande de décaissement devra parvenir au Prêteur 3 jours ouvrés avant la date de mise à disposition souhaitée. Les intérêts courront à partir du premier versement effectué pour le compte de l'Emprunteur. Ils seront calculés sur le montant des sommes successivement débitées au compte de l'Emprunteur par le Prêteur et non remboursées ainsi que sur les frais engagés, sur la base d'une année de 360 jours et de moins de trente jours. Dans le cas d'échéances non annuelles, le taux d'intérêt appliqué pour la périodicité convenue sera proportionnel au taux annuel



stipulé.

En tout état de cause, le taux d'intérêt du prêt ne pourra pas être inférieur à 0% (zéro pour cent) l'an.

**CONSOLIDATION** - En cas de décaissements multiples et sur demande écrite de l'Emprunteur, à l'issue du dernier décaissement, le taux du prêt sera fixé sur la base du taux moyen pondéré des décaissements successifs permettant une consolidation de l'encours du prêt en un seul tableau de remboursement.

**REMBOURSEMENTS ANTICIPES** - Les délais de remboursement sont stipulés dans l'intérêt du Prêteur aussi bien que de l'Emprunteur. Tout remboursement anticipé, volontaire ou non, et notamment dans les cas d'exigibilité prévus au présent contrat, donnera lieu à une indemnité exigible lors du remboursement. Sous réserve d'un préavis d'un mois, l'Emprunteur pourra demander à se libérer par anticipation du montant total ou partiel du présent prêt. L'acceptation par le Prêteur du remboursement anticipé est subordonnée au versement effectif de l'indemnité exigible.

Cette indemnité sera calculée par application au principal remboursé par anticipation et jusqu'aux dates fixées pour le paiement dudit principal, d'un taux annuel égal à la différence entre le taux moyen mensuel de rendement des emprunts de l'Etat à long terme (TME) du mois précédant chaque décaissement du prêt et le TME du mois précédant le remboursement, et par actualisation au taux de ce dernier TME, de la somme ainsi obtenue. Cette indemnité sera calculée dans le cas où le TME précédant le remboursement est inférieur au taux précédant le décaissement. Elle ne pourra pas être inférieure à 3% (trois pour cent) du principal remboursé par anticipation.

Si le TME précédant le remboursement est supérieur au TME précédant le décaissement, l'indemnité sera égale à 3% (trois pour cent) du principal remboursé par anticipation.

Pour le cas où le TME viendrait, pour une raison quelconque, à ne plus être usité ou publié à la date du remboursement anticipé, le taux de référence présentant les caractéristiques les plus proches du dernier TME connu serait retenu.

En cas de pluralité de prêts, aucun remboursement partiel ne pourra intervenir par subrogation, sauf reconnaissance de l'antériorité du Prêteur.

**INTERETS DE RETARD** - Toute somme devenue exigible sera immédiatement et de plein droit sans qu'il soit besoin de mise en demeure, productive d'intérêts au taux du prêt majoré de trois points. Il en sera de même de toutes avances faites par le Prêteur pour le compte de l'Emprunteur. La présente clause ne portera aucun obstacle à l'exigibilité de la créance résultant des présentes.

#### **AUTRES CONDITIONS GENERALES**

**CONVENTION DE SOLIDARITE** - En cas de pluralité d'emprunteurs, ils seront solidaires entre eux.

Les héritiers de l'Emprunteur seront tenus solidairement et indivisément à l'égard du Prêteur, dans les mêmes conditions que l'Emprunteur. En conséquence, le Prêteur pourra demander à n'importe laquelle de ces personnes le paiement de la totalité des sommes qu'il aurait été en droit de demander à l'Emprunteur sans que puisse être opposée au Prêteur une division de ses recours entre lesdites personnes.

**REMISE DES FONDS** - Les fonds seront disponibles après régularisation, d'une part, du mandat de prélèvement SEPA, au profit du Prêteur et du présent acte qui vaut notification préalable au prélèvement SEPA, ce que l'Emprunteur reconnaît et accepte, et d'autre part, de tous actes et formalités conformément aux CONDITIONS PARTICULIERES et GENERALES du prêt. Le Prêteur ne sera plus tenu de verser les fonds du crédit si toutes les conditions, modalités, clauses particulières ne sont pas réalisées à la date indiquée aux CONDITIONS PARTICULIERES du prêt ou si, toutes ces conditions étant remplies, les fonds n'ont pas été décaissés à la date limite de décaissement indiquée dans les CONDITIONS PARTICULIERES. Il en sera de même si l'une des causes d'exigibilité est survenue et en cas de non-exécution des engagements antérieurs de l'Emprunteur vis-à-vis du Prêteur.

**EXECUTION DU PROGRAMME** - L'Emprunteur s'engage à réaliser l'intégralité du programme figurant dans la rubrique OBJET des CONDITIONS PARTICULIERES du prêt et à en apporter au Prêteur la justification à première demande.

**PRELEVEMENTS SEPA** - L'Emprunteur s'oblige à maintenir au profit du Prêteur, pendant toute la durée du crédit, la faculté de procéder au règlement par prélèvement SEPA de toutes sommes dues sur le compte bancaire ou postal désigné sur le mandat signé par l'Emprunteur et remis préalablement au décaissement du crédit. L'Emprunteur reconnaît et accepte que le premier prélèvement puisse être présenté par le Prêteur, sous réserve du respect d'un délai minimum de 5 (cinq) jours ouvrés à compter de la date de signature du présent acte. En cas de changement de domiciliation bancaire ou postale, il devra en informer le Prêteur au moins un mois avant la date de la prochaine échéance et joindre à cette demande un nouveau relevé d'identité bancaire.

**LIEU DE PAIEMENT** - Le remboursement du principal du présent crédit et le paiement des intérêts et de tous les autres accessoires auront lieu au siège social du Prêteur. Les échéances ne sont pas quérables.

**INDEMNITES** - Dans le cas de non-paiement à bonne date de toute somme devenue exigible, le Prêteur aura droit indépendamment des sommes dues au titre des intérêts de retard, à une indemnité pour frais de recouvrement égale à deux pour cent du montant impayé.

Dans le cas où le Prêteur serait obligé de produire à un ordre ou à une distribution par contribution, de faire délivrer une sommation, d'exercer ou de participer à une procédure quelconque, collective ou non, il aura droit, pour couvrir forfaitairement les frais de gestion du dossier par son service contentieux, à une indemnité calculée, sur le montant de la créance due et égale aux deux tiers des droits alloués, selon le barème en vigueur à la date du calcul, aux administrateurs judiciaires en cas d'arrêt d'un plan de cession au cours d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire, avec un minimum égal à 765 EUR (sept cent soixante-cinq euros).

**EXIGIBILITE ANTICIPEE** - La totalité des sommes dues en principal, frais et accessoires, deviendra immédiatement exigible et aucune autre utilisation ne pourra être réclamée au Prêteur dans tous les cas de déchéance du terme prévus par la loi ou en cas de cessation d'exploitation ou d'activité de l'Emprunteur.

Sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire, les mêmes sommes seront également exigibles et aucune autre utilisation ne pourra être réclamée au Prêteur quinze jours après notification à l'Emprunteur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de la déchéance du terme, adressée par le Prêteur à l'Emprunteur dans l'un des cas suivants:

- 1 - à défaut d'exécution ou en cas de violation d'un seul des engagements pris par l'Emprunteur, par la Caution ou par tout Tiers Constituant s'il y a, et notamment en cas de non-paiement à bonne date au Prêteur d'une somme devenue exigible,
- 2 - en cas de déclaration inexacte de l'Emprunteur, de la Caution ou de tout Tiers Constituant s'il y a,
- 3 - en cas de survenance d'un événement important de nature juridique ou financière ayant des conséquences majeures sur l'activité ou la rentabilité de l'Emprunteur,
- 4 - au cas où, pour une raison quelconque, les sûretés prévues au paragraphe CONDITIONS PARTICULIERES, ne pourraient être valablement conférées ou recueillies au rang convenu,
- 5 - en cas de transfert de propriété sous quelque forme que ce soit, notamment par suite de vente amiable, donation, dation, apport en société ou en fiducie des biens remis en garantie, ou en cas de vente judiciaire desdits biens,
- 6 - en cas de sinistre total ou partiel des biens sur lesquels une sûreté a été consentie ou promise,
- 7 - en cas de changement d'activité de l'Emprunteur, de la Caution ou de tout Tiers Constituant, non paiement d'une seule quittance de loyer, cessation ou non renouvellement de tout bail bénéficiant aux dites personnes, déplacement du fonds de commerce de l'Emprunteur, de la Caution ou de tout Tiers Constituant s'il y a, sans accord préalable du Prêteur,
- 8 - en cas de fusion, de scission, transfert partiel d'activité, dissolution, cession dans le cadre d'une procédure amiable de l'entreprise, non acceptées par le Prêteur, de l'Emprunteur, de la Caution ou de tout Tiers Constituant,
- 9 - en cas de cessation d'exploitation ou d'activité de la Caution et le cas échéant de tout Tiers Constituant,
- 10 - en cas de cession, transfert ou toute autre mise à disposition sans l'accord préalable du Prêteur, de tout ou partie des actions, parts ou droits de vote de la société emprunteuse ou de l'une de ses filiales,
- 11 - en cas d'incident de paiement de l'Emprunteur, de la Caution ou de tout Tiers Constituant, déclaré à la Banque de France,
- 12 - en cas de saisie des biens de tout co-obligé ou de tout Tiers Constituant,
- 13 - en cas de fausse déclaration faite en vue de l'adhésion aux contrats d'assurance-groupe visés au paragraphe « Assurance-groupe » des CONDITIONS PARTICULIERES,
- 14 - en cas de décès de tout assuré comme en cas de résiliation de toute police d'assurance-décès-Perte Totale Irréversible d'Autonomie dont la souscription ou la délégation bénéficierait au Prêteur ou en cas de non-paiement de toutes primes d'assurance y afférentes.

Les sommes ainsi devenues exigibles seront productives d'intérêts conformément au paragraphe INTERETS DE RETARD.

L'exigibilité du crédit sera opposable à tout co-obligé ou à tout Tiers Constituant.

**CONTROLE** - L'Emprunteur s'oblige à première demande du Prêteur à lui communiquer sa documentation comptable et à lui permettre le contrôle sur place de l'exécution du programme faisant l'objet du prêt et de la consistance des

*n*

garanties conférées.

**TRANSFERT DE CREANCES** - Les créances nées ou à naître au titre du présent contrat pourront être cédées sans information ou accord préalable de l'Emprunteur :

- à la Banque de France, dans le cadre de la procédure TRICP de mobilisation des créances privées éligible aux opérations de crédit de l'Eurosystème, conformément aux dispositions de l'article L 211-36-1 du Code monétaire et financier,
- à un organisme de titrisation, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur. Le transfert des sûretés garantissant chaque créance, y compris, le cas échéant, le bénéfice des assurances, sera réalisé de plein droit au profit dudit organisme, conformément aux dispositions de l'article L. 214-169 du Code monétaire et financier. Par ailleurs, la charge du recouvrement des créances ainsi cédées pourra être transférée selon les dispositions prévues à l'article L.214-172 du Code monétaire et financier.

**AUTORISATION DE TRANSMISSION D'INFORMATIONS ET CONFIDENTIALITE** -

L'Emprunteur reconnaît, consent et autorise expressément le Prêteur à transmettre des informations de nature confidentielle y compris les données à caractère personnel relatives à l'Emprunteur et au présent financement :

- à l'Etat français, toute autorité administrative, judiciaire ou de contrôle française,
- aux collectivités territoriales et toute institution européenne,
- à tous Bailleurs de fonds intervenant directement ou indirectement dans le présent financement,
- aux autres entités du groupe Bpifrance, compte tenu de la mission du groupe Bpifrance
- et que cette transmission n'est pas contraire aux dispositions de l'article L 511-33 du Code Monétaire et Financier.

Cette transmission d'informations intra-groupe ne dispense en aucun cas les entités du groupe Bpifrance des obligations de confidentialité d'origine légale, réglementaire ou contractuelle qui s'appliquent à elles à l'égard des tiers.

**PROTECTION DES DONNÉES A CARACTERE PERSONNEL** - Les données à caractère personnel recueillies dans le cadre du présent acte sont obligatoires pour le traitement et la gestion de l'opération en cause et en particulier pour son traitement informatique effectué sous la responsabilité de Bpifrance Financement ou autre entité du Groupe.

Elles pourront également, de convention expresse, être utilisées ou communiquées aux mêmes fins aux autres personnes morales du Groupe, ses partenaires, ou tiers intervenant pour l'exécution des prestations concernées. Conformément aux dispositions de la loi n° 2004-801 du 06 août 2004 relative à la protection des personnes physiques à l'égard des traitements de données à caractère personnel et modifiant la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et libertés, les personnes dont les données à caractère personnel sont collectées bénéficient d'un droit d'accès, de rectification, de suppression et d'opposition, pour motifs légitimes, aux informations les concernant.

Elles peuvent également s'opposer, sans frais, à ce que les données les concernant soient utilisées à des fins de prospection, notamment commerciale. Ces droits peuvent être exercés par l'envoi d'un courrier à Bpifrance Financement,

*a*

Direction des Systèmes d'Information, service SIAQ, au 27-31 Avenue du Général Leclerc - 94710 - Maisons-Alfort Cedex.

**FRAIS** - Les frais du présent contrat ainsi que les frais de renouvellement de garantie sont à la charge de l'Emprunteur qui s'oblige à leur paiement.

Par ailleurs les frais qui seront la suite ou la conséquence de ce contrat, et notamment les rémunérations dues au titre des modifications apportées au contrat ou consécutives à des prestations contractuelles ou non contractuelles, seront également à la charge de l'Emprunteur qui s'oblige à leur paiement selon le barème en vigueur au jour de la notification de la décision par le Prêteur de l'opération donnant lieu à ses frais. Les barèmes sont publiés sur le site Bpifrance.fr.

**DECLARATION** - L'Emprunteur déclare et certifie :

- qu'il n'est pas en état de cessation des paiements,
- être à jour dans ses paiements vis-à-vis des Administrations Fiscales et des Caisses de Sécurité Sociale et d'Allocations Familiales,
- l'absence de survenance d'un événement important de nature juridique, financière ou commerciale ayant des conséquences majeures sur l'activité, le patrimoine ou la rentabilité de l'Emprunteur ou de ses filiales qui n'ait été porté à la connaissance du Prêteur préalablement à la conclusion des présentes,
- l'absence d'instance, action, procès ou procédure administrative en cours, à la connaissance de l'Emprunteur qui pourrait avoir des conséquences défavorables significatives sur son activité, ses actifs ou sa situation financière.

Les déclarations susvisées devront demeurer exactes pendant toute la durée du présent contrat de prêt.

Si l'une des déclarations susvisées n'était plus exacte à une date quelconque au cours de la vie du présent contrat de prêt, l'Emprunteur s'engage à en informer, par courrier et sans délai, le Prêteur.

**EXCLUSION DE L'IMPREVISION** - Les parties sont convenues d'un commun accord de renoncer expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code Civil.

**LOI APPLICABLE** - La loi applicable au présent contrat est la loi française.

**ATTRIBUTION DE JURIDICTION** - A défaut de règlement amiable, tout différend survenant à l'occasion de l'interprétation ou de l'application du contrat sera soumis aux juridictions compétentes du ressort de la Cour d'appel de Paris.

**NOTIFICATIONS** - Pour l'exécution des présentes, les notifications seront adressées :

- pour le Prêteur en son siège social à MAISONS-ALFORT CEDEX (94710) 27-31 Avenue du Général Leclerc.
- pour l'Emprunteur (les Cautions, les Intervenants et les Tiers Constituants) en leur domicile ou siège.

**GARANTIES ET CLAUSES PARTICULIERES**

1- Ce financement bénéficie d'une garantie au titre du Fonds National de Garantie à hauteur de 40,00 % (QUARANTE pour cent).

2- Garantie à hauteur de 1.200.000,00 EUR en principal par privilège du prêteur de deniers (art. 2374-2 du Code Civil) sans concurrence sur un immeuble d'une superficie de 11.138 m<sup>2</sup>, sis à FLIPOU (27380), 11 rue de la Mare, cadastré section ZB sous les numéros 88 et 89.

3- Engagement de produire, dès sa signature, un bail commercial de 12 (douze) ans à intervenir entre la SCI DE FLIPOU (RCS EVREUX 820 663 730) et la SAS FERME DES PEUPLIERS (RCS EVREUX 325 282 135) afférent à l'immeuble sis à FLIPOU (27380), 11 rue de la Mare.

4- Cession en pleine propriété à titre de garantie (en vertu des articles L. 313-23 à L. 313-34 du code monétaire et financier) des loyers à provenir du bail au profit de la SAS FERME DES PEUPLIERS (RCS EVREUX 325 282 135). Cette cession garantira également toute autre créance que le Prêteur pourrait avoir sur l'Emprunteur.

5- Nantissement en 1er rang de 100 % des parts de la SCI DE FLIPOU (RCS EVREUX 820 663 730) ayant son siège à FLIPOU (27380) 11, RUE DE LA MARE et engagement de non cession desdites parts et de non modification du capital sans l'accord préalable du prêteur.

6- La mise à disposition des fonds est subordonnée à la signature des actes de prêt (d'affectation en garantie et des engagements de tiers).

7- Les fonds du prêt seront versés à l'étude LACOURTE à hauteur de 1.200.000,00 EUR (montant du privilège de prêteur de deniers) sous la réserve que l'Etude LACOURTE ait reçu, dans un délai minimal de 6 jours ouvrés avant la date de signature, l'ensemble des pièces du dossier ainsi que l'appel de fonds accompagné de la fiche de taxe.

8- Une somme de 1 700 EUR a été réglée dès avant ce jour et demeurera acquise au prêteur.

9- Aucun versement de fonds ne pourrait intervenir après le 04/06/2018.  
Toute demande de prorogation devra faire l'objet d'une nouvelle décision.

## **CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**

### **GARANTIE DE POSSESSION**

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

A ce sujet le VENDEUR déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le BIEN ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'ACQUEREUR un droit quelconque sur le BIEN pouvant empêcher la vente,
- subroger l'ACQUEREUR dans tous ses droits et actions.

**GARANTIE DE JOUISSANCE**

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui ouvrant droit à l'exercice d'un droit de préemption.

**GARANTIE HYPOTHECAIRE**

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

Un état hypothécaire délivré le 13 décembre 2017 et certifié à la date du 7 décembre 2017 ne révèle aucune inscription.

Cet état hypothécaire est annexé.

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

**SERVITUDES**

L'ACQUEREUR profite des servitudes ou les supporte, s'il en existe.

Le VENDEUR déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

**ETAT DU BIEN**

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

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

**CONTENANCE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS**

Le VENDEUR ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.



50

**IMPOTS ET TAXES****Impôts locaux**

Le VENDEUR déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères pour l'année entière sont dues par le VENDEUR.

Conventionnellement l'ACQUEREUR rembourse ce jour au VENDEUR la quote-part de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères allant de ce jour au 31 décembre. Ce règlement est forfaitaire et définitif.

Compte tenu du faible montant à répartir, les parties entendent dès à présent se dispenser de cette répartition, le VENDEUR conservant la charge de ces taxes pour l'année entière.

**Avantage fiscal lié à un engagement de location**

Le VENDEUR déclare ne pas avoir souscrit à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

**CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURES**

L'ACQUEREUR fait son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le VENDEUR.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le VENDEUR déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fournitures. Il procédera si nécessaire à la régularisation de ses abonnements de sorte que celle-ci n'entrave pas la souscription de nouveaux abonnements par l'ACQUEREUR, que ce soit auprès du même prestataire ou d'un autre.

**ASSURANCE**

La SCI DE PLIPOU, acquéreur, continuera la police d'assurance actuelle avec délégation de ce contrat au profit de la SAS FERME DES PEUPLIERS.

**CONTRAT D'AFFICHAGE**

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

**DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME****URBANISME****Enonciation des documents obtenus**Note d'informations communales

Une note d'informations communales a été délivrée par l'autorité compétente. Il résulte de cette note que :

- le bien est situé dans une commune dotée d'un PLU,
- le bien n'est pas soumis au droit de préemption urbain.
- le bien a fait l'objet d'un permis de construire au cours des dix dernières années.
- le bien n'est pas compris dans un lotissement,

*R*



- le bien est desservi par une voie privée  
 Cette note est demeurée annexée.

#### ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

L'ACQUEREUR est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive,
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

#### VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES

L'article 552 du Code civil dispose que :

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

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

*"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite.*

*L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."*

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir

*n*

renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.

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

## **DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION**

### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, l'immeuble n'étant pas situé dans le champ d'application territorial de ce droit de préemption ainsi qu'il résulte de la note communale susvisée et annexée.

### **INFORMATION DE LA SAFER**

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

Le notaire a, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 24 novembre 2017, informé la société des prix et conditions de la vente.

Par mention du 28 novembre 2017, elle a déclaré renoncer à son droit de préemption.

La vente sera notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la SAFER dans les dix jours.

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

## **DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**

### **PERMIS DE CONSTRUIRE**

Un permis de construire a été délivré le 13 février 2012 par Monsieur le Maire de FLIPOU sous le numéro PC02724711A0003, pour la construction d'un bâtiment de type agricole.

Ce permis de construire a fait l'objet d'une demande de permis de construire modificatif en date du 23 février 2012, en vue de la pose de panneaux photovoltaïques sur le toit du bâtiment.

Ce permis de construire modificatif a été délivré par Monsieur le Maire de FLIPOU le 30 mars 2012, sous le numéro PC02724711A0003-01.

Une déclaration d'ouverture de chantier a été déposée en mairie le 1er septembre 2012.

Une déclaration d'achèvement de travaux a été déposée le 1er juillet 2013. L'immeuble a été déclaré achevé le 1er juillet 2013.

L'ensemble des pièces relatives au dossier de construction sont demeurées annexées.

## **RAPPEL DES ARTICLES 1792 ET SUIVANTS DU CODE CIVIL**

**Il est fait rappel du contenu des articles du Code civil sus visés relatifs à la responsabilité du constructeur :**

### **Article 1792**

*Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'ACQUEREUR de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.*

### **Article 1792-1**

*Est réputé constructeur de l'ouvrage :*

*1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;*

*2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;*

*3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.*

### **Article 1792-2**

*La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.*

### **Article 1792-3**

*Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception.*

### **Article 1792-4-1**

*Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.*

## **ASSURANCE - CONSTRUCTION - ABSENCE**

L'immeuble étant achevé depuis moins de dix ans, le régime de la responsabilité et d'assurance auquel il se trouve soumis est celui institué par les articles L 241-1 et suivants du Code des assurances s'appliquant à toutes les constructions.

Ce régime présente les caractéristiques suivantes :

**Point de départ :** le point de départ des délais de garantie et de responsabilité est, d'après la loi, la réception de l'immeuble par le maître de l'ouvrage.

**Garanties et responsabilités :** L'ACQUEREUR bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code civil. Cette responsabilité, d'une durée de dix ans, s'étend à tous les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage, ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a cependant pas lieu si le dommage a été occasionné par une cause étrangère indépendante de l'état du terrain ou de la réalisation de la construction.

**Débiteurs :** les débiteurs des diverses garanties dont l'ACQUEREUR peut bénéficier à la suite de l'achat sont :

- a / le vendeur-constructeur pour la totalité de la construction,
- b / les entrepreneurs ayant réalisé les travaux pour le compte du constructeur.

**Assurances :** les articles L 241-2 et L 242-1 du Code des assurances ont prévu que les constructions soumises au régime de la responsabilité qu'elle organise doivent aussi être protégées par deux régimes d'assurances : assurance de responsabilité et assurance de dommages pour les travaux relevant de la responsabilité décennale.

L'ACQUEREUR a été informé du but de ces deux assurances :

- l'assurance de responsabilité décennale doit être souscrite dès l'ouverture du chantier par tous les participants à l'acte de construire, celle-ci étant destinée à couvrir les désordres qui entrent dans le champ d'application de leur responsabilité décennale respective prévue par les textes sus visés. Cette assurance ne paie que dans la mesure où la responsabilité de celui qu'elle garantit se trouve retenue ;
- l'assurance dommages-ouvrages : cette assurance doit fournir les fonds nécessaires pour réparer les dommages qui, par leur nature, entrent dans les prévisions des articles 1792 et suivants du Code civil ; cette garantie doit jouer en dehors de toute recherche de responsabilité. Cette assurance doit être souscrite par toute personne qui fait réaliser des travaux de bâtiment, qu'elle agisse en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire. Elle permet d'éviter au propriétaire de l'immeuble de mettre en jeu les responsabilités incombant aux divers intervenants à la construction, avec les risques d'un contentieux long et onéreux.

Le VENDEUR déclare ici qu'aucune police d'assurance dommages ouvrage n'a été souscrite pour la réalisation des constructions.

Les PARTIES reconnaissent avoir reçu du notaire soussigné toutes explications utiles concernant les conséquences de cette absence de souscription

Ces conséquences sont les suivantes :

- Conséquences pénales : commet une infraction celui qui ne satisfait pas aux exigences des articles du Code des assurances susvisés. Cette infraction se prescrit par trois ans. Les sanctions prévues par l'article L.111-34 du Code de la construction et de l'habitation pour défaut d'assurance ne s'appliquent pas si le propriétaire personne physique ayant fait construire pour lui-même, son conjoint, ses ascendants et descendants ou ceux du conjoint.

*n*

- Conséquences civiles : le défaut d'assurance est une faute civile. Le maître d'ouvrage est en droit de se prévaloir sur une durée de dix ans de l'absence d'assurance obligatoire devant les juridictions civiles afin de demander, en cas de dommages graves tels que définis ci-dessus survenant dans la période décennale, des dommages et intérêts contre le constructeur défaillant sur le fondement de la perte d'une chance d'être indemnisé en cas de sinistre. En l'absence d'assurance de "constructeur non réalisateur", le VENDEUR ne peut couvrir sa responsabilité décennale vis-à-vis de l'ACQUEREUR, il s'expose à être mis personnellement en cause en cas de dommages survenant à l'intérieur de la période décennale, l'ACQUEREUR étant alors dans l'obligation d'exercer lui-même un recours contre le VENDEUR ou la ou les entreprises en cause et en attendre l'aboutissement pour obtenir une éventuelle réparation de dommages.

### DIAGNOSTICS

Le dossier est susceptible de comprendre les différents diagnostics immobiliers suivants :

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble	Installation	3 ans

	d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois

En l'absence de l'un de ces diagnostics obligatoires en cours de validité, le VENDEUR ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

#### DIAGNOSTICS TECHNIQUES

##### Plomb

**Le BIEN a été construit depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1949**, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

##### Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au VENDEUR de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997.

**Le BIEN a fait l'objet d'un permis de construire délivré postérieurement au 30 juin 1997**, dont une copie est annexée, par suite, les dispositions sus visées n'ont pas vocation à s'appliquer aux présentes.

##### Termites

Le VENDEUR déclare :

- qu'à sa connaissance le BIEN n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement contre les termites et autres parasites du bois ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le BIEN n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

*n*

### **Mérules**

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide. L'immeuble ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le VENDEUR déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de traces d'humidité, de moisissures, ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou de tache de couleur marron ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

### **Contrôle de l'installation de gaz**

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

**Le VENDEUR déclare que le BIEN est affecté exclusivement à l'usage agricole. Il n'y a pas lieu à produire de diagnostic de l'installation de gaz.**

### **Contrôle de l'installation intérieure d'électricité**

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

**Le VENDEUR déclare que le BIEN est affecté exclusivement à l'usage agricole. Il n'y a pas lieu à produire d'état de l'installation électrique.**

### **Diagnostic de performance énergétique**

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi.

Il est précisé que l'ACQUEREUR n'entend pas se prévaloir à l'encontre du VENDEUR de l'absence de ce diagnostic car celui-ci :

- n'a qu'un but informatif comme constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment ;
- ne constitue pas une garantie contractuelle.

Par suite il dispense le VENDEUR de sa production, déclarant s'être suffisamment procuré, lors de ses visites et consultations, les renseignements nécessaires à l'effet d'estimer tant la consommation réelle d'énergie compte tenu de l'usage projeté, que les travaux à effectuer pour obtenir une meilleure performance et une moindre déperdition.

### **PLAN DE PREVENTION DES RISQUES**

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

La production de cet état est régie par les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement.

### **DÉCLARATIONS RELATIVES À LA SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES**

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L. 125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, est intervenu pour le département de l'Eure sous le numéro D3SPS140606 le 04 décembre 2014 modifiant l'arrêté préfectoral numéro D3SPS140561 en date du 03 novembre 2014. La commune de FLIPOU, sur le territoire de laquelle est situé le BIEN objet des présentes, n'est pas visée par cet arrêté.

#### **Etat des risques**

Les informations mises à la disposition par le préfet (fiche communale jointe) font mention de l'absence sur la commune de FLIPOU d'un plan de prévention des risques naturels, miniers et technologiques applicables aux présentes.

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date de ce jour est demeuré ci-joint et annexé après mention.

#### **Déclarations relatives aux sinistres (C. env., art. L. 125-5 IV)**

En application de l'article L. 125-5 IV du Code de l'Environnement, le **VENDEUR** déclare que pendant la période où il a été propriétaire, le **BIEN** n'a pas subi de 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 et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

#### **Zone de sismicité**

Par décret numéro 2010-1255 en date du le 22 octobre 2010, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2011, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes :

- zone de sismicité très faible où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal mais prise en compte de l'aléa sismique dans les installations à risque spécial (installations classées),
- zone de sismicité faible,
- zone de sismicité modérée,
- zone de sismicité moyenne,
- zone de sismicité forte où les règles de construction parasismique sont applicables pour les bâtiments.

Il est ici précisé que le bien immobilier objet des présentes se situe en zone de sismicité 1 et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.





## SITUATION ENVIRONNEMENTALE

### CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

### ORIGINE DE PROPRIETE

#### **Du chef de la société dénommée FERME DES PEUPLIERS**

L'immeuble ci-dessus désigné et présentement vendu appartient à la société dénommée FERME DES PEUPLIERS, venderesse, savoir :

- terrain, pour l'avoir acquis en nue-propiété de la Société dénommée SCEA ELEVAGE DES PEUPLIERS, Société Civile d'Exploitation Agricole au capital de 947264 €, dont le siège est à FLIPOU (27380), 31 route d'Orgeville, identifiée au SIREN sous le numéro 342600681 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de EVREUX.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Bertrand LINE, alors notaire à ECOUIS (Eure), le 18 mars 2013.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de DIX MILLE EUROS (10.000,00 €) payé comptant et quittancé aux termes dudit acte.

Audit acte, les parties ont fait les déclarations concernant leur état civil desquelles il résulte que rien n'était susceptible de restreindre leur capacité.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière des ANDELYS, le 2 avril 2013, volume 2013P numéro 627.

Sur cette formalité, ledit service de la publicité foncière a délivré du chef du vendeur un Etat négatif général.

L'usufruit de Madame Jacqueline DELABRE née BONNEVILLE est sans objet par suite de son décès survenu le 3 décembre 2013, ainsi justifié par son extrait d'acte de décès annexé.

- et les constructions pour les avoir faites édifiées au cours de l'année 2013.

### ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

#### **DU CHEF DE LA Société dénommée SCEA ELEVAGE DES PEUPLIERS pour la totalité en nue-propiété**

La nue-propiété des parcelles ci-dessus désignées et objets des présentes appartenait à la Société dénommée SCEA ELEVAGE DES PEUPLIERS, par suite des faits et actes suivants :

*En ce qui concerne la parcelle cadastrée section ZB numéro 88, provenant de la division de la parcelle cadastrée même section numéro 9 :* pour l'avoir acquise de Madame Catherine Patricia Françoise DELABRE, employée d'agence, veuve et non

remariée de Monsieur Patrick LEFORT, demeurant à LE BOUSCAT (Gironde) 16 rue Guy Toulouse, née à FLIPOU (Eure) le 1er juillet 1955.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Nicolas QUIGNARD, Notaire à PONT SAINT PIERRE (Eure) le 14 mars 2007.

Cette acquisition a eu lieu, avec un ensemble plus important, moyennant le prix principal de VINGT ET UN MILLE NEUF CENT SOIXANTE-TREIZE EUROS ET HUIT CENTIMES (21 973,08 EUR) payé comptant et quittancé aux termes dudit acte.

Audit acte, les parties ont fait les déclarations concernant leur état civil desquelles il résulte que rien n'était susceptible de restreindre leur capacité.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au Service de la Publicité Foncière de LES ANDELYS (Eure) le 11 mai 2007, Volume 2007P, Numéro 1170.

Audit acte, est intervenue Madame Jacqueline DELABRE née BONNEVILLE, à l'effet de renoncer à l'interdiction d'aliéner et d'hypothéquer, et au droit de retour lui profitant, stipulé aux termes de l'acte reçu par Maître DUVOUX, le 24 juin 1987.

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section ZB numéro 89, provenant de la division de la parcelle cadastrée même section numéro 10 : pour l'avoir acquise de :

. Mademoiselle Aude Marie Virginie FLORENTIN, Urbaniste, demeurant à CHATELLERAULT (Vienne) 27, rue de la Brélandière, née à GIEN (Loiret) le 16 décembre 1977.

. Mademoiselle Marie Claire Jeanne FLORENTIN, rédacteur contractuelle, demeurant à ROUEN (Seine-Maritime) rue Saint Julien, née à MONT SAINT AIGNAN (Seine-Maritime) le 28 novembre 1980.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Nicolas QUIGNARD, Notaire à PONT SAINT PIERRE (Eure) le 14 mars 2007.

Cette acquisition a eu lieu, avec un ensemble plus important, moyennant le prix principal de DIX MILLE QUATRE CENT VINGT-TROIS EUROS ET QUATRE-VINGT-DOUZE CENTIMES (10 423,92 EUR) payé comptant et quittancé aux termes dudit acte.

Audit acte, les parties ont fait les déclarations concernant leur état civil desquelles il résulte que rien n'était susceptible de restreindre leur capacité.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au Service de la Publicité Foncière de LES ANDELYS (Eure) le 24 avril 2007, Volume 2007P, Numéro 1053.

Audit acte, est intervenue Madame Christine FLORENTIN née DELABRE, à l'effet de renoncer à l'interdiction d'aliéner et d'hypothéquer, et au droit de retour lui profitant, ainsi qu'à l'usufruit successif éventuel, stipulés aux termes de l'acte reçu par Maître Nicolas QUIGNARD, Notaire susnommé, le 31 décembre 1997.

**DU CHEF DE Madame Catherine LEFORT née DELABRE (parcelle cadastrée section ZB numéro 88)**

Ladite parcelle appartenait pour la totalité en nue-propiété à Madame Catherine LEFORT, par suite de l'attribution qui lui a été faite suivant acte reçu par Maître DUVOUX, alors Notaire à PONT SAINT PIERRE (Eure) le 24 Juin 1987 contenant :

1°/ DONATION entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil, par ;

Monsieur Auguste Ange Albert DELAERE, agriculteur et Madame Jacqueline Juliette Marthe BONNEVILLE, son épouse, demeurant ensemble à FLIPOU (Eure), Hameau d'Orgeville. Au profit de leurs trois enfants :

Madame Christine DELABRE épouse FLORENTIN Monsieur Patrick DELABRE et Madame Catherine DELABRE veuve LEFORT De divers biens immobiliers comprenant notamment l'immeuble objet des présentes.

*A*

2°/ Et PARTAGE entre les DONATAIRES des biens ainsi donnés. L'immeuble objet des présentes ayant été attribué pour sa totalité en nue-propiété à Madame Catherine DELABRE Veuve de Monsieur LEFORT.

Cette donation-partage eut lieu sous diverses charges et conditions et notamment avec réserve expresse par les donateurs de l'usufruit leur profitant pendant leur vie et celle du survivant d'eux. Réserve par chacun des donateurs du droit de retour lui profitant Et avec interdiction d'aliéner et d'hypothéquer pendant la vie des donateurs et celle du survivant d'eux.

Ce partage a eu lieu sans soulte à la charge du disposant.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Service de la Publicité Foncière de LES ANDELYS (Eure) les 22 juillet et 16 octobre 1987, Volume 3443 Numéro 6, suivie d'un acte rectificatif dressé par ledit notaire, le 09 octobre 1987, publiée au Service de la Publicité Foncière de LES ANDELYS (Eure) le 16 octobre 1987, Volume 3472, Numéro 16.

**DU CHEF DES Consorts FLORENTIN (parcelle cadastrée section ZB numéro 89)**

Ladite parcelle appartenait à Mesdemoiselles Aude et Marie FLORENTIN, par suite de l'attribution qui leur en a été faite suivant acte reçu par Maître Nicolas QUIGNARD, Notaire à PONT SAINT PIERRE (Eure) le 31 décembre 1997, contenant donation par Madame Christine DELABRE, épouse de Monsieur FLORENTIN, au profit de Mesdemoiselles Aude et Marie FLORENTIN, de divers immeubles comprenant l'immeuble objet des présentes.

Cette donation-partage eut lieu sous diverses charges et conditions et notamment avec réserve expresse par la donatrice de l'usufruit lui profitant pendant sa vie, réserve du droit de retour lui profitant, et avec interdiction d'aliéner et d'hypothéquer

Les donataires n'auront la jouissance dudit bien qu'à compter du jour du décès de Madame Veuve Jacqueline DELABRE née BONNEVILLE, actuellement usufruitière de l'immeuble objet des présentes.

Aux termes dudit acte Madame Veuve Jacqueline DELABRE née BONNEVILLE a renoncé à l'interdiction d'aliéner et d'hypothéquer ainsi qu'au droit de retour lui profitant.

Ce partage a eu lieu sans soute à la charge du disposant.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de LES ANDELYS (Eure) le 26 JANVIER 1998, Volume 1998P, Numéro 194.

**DU CHEF DE Madame Christine DELABRE (parcelle cadastrée section ZB numéro 89)**

Ladite parcelle appartenait pour la totalité en nue-propiété à Madame Christine FLORENTIN, par suite de l'attribution qui lui a été faite suivant acte reçu par Maître DUVOUX, alors Notaire à PONT SAINT PIERRE, le 24 Juin 1987 contenant :  
1°/ DONATION entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil, par ;

Monsieur Auguste Ange Albert DELABRE, agriculteur et Madame Jacqueline Juliette Marthe BONNEVILLE, son épouse, demeurant ensemble à FLIPOU (Eure), Hameau d'Orgeville. Au profit de leurs trois enfants :

Madame Christine DELABRE épouse FLORENTIN Monsieur Patrick DELABRE et Madame Catherine DELABRE veuve LEFORT De divers biens immobiliers comprenant notamment l'immeuble objet des présentes.

2°/ Et PARTAGE entre les DONATAIRES des biens ainsi donnés. L'immeuble objet des présentes ayant été attribué pour sa totalité en nue-propiété à Madame Catherine DELABRE Veuve de Monsieur LEFORT.

Cette donation partage eut lieu sous diverses charges et conditions et notamment avec réserve expresse par les donateurs de l'usufruit leur profitant pendant leur vie et celle du survivant d'eux. Réserve par chacun des donateurs du droit de retour lui profitant Et avec interdiction d'aliéner et d'hypothéquer pendant la vie des donateurs et celle du survivant d'eux.

Ce partage a eu lieu sans soulte à la charge du disposant.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Service de la Publicité Foncière de LES ANDELYS (Eure) les 22 juillet et 16 octobre 1987, Volume 3443 Numéro 6 Suivie d'un acte rectificatif dressé par ledit Maître DUVOUX, le 09 octobre 1987, publication a été opérée au Service de la Publicité Foncière de LES ANDELYS (Eure) le 16 octobre 1987, Volume 3472, Numéro 16.

**DU CHEF DE Monsieur Auguste DELABRE (parcelle cadastrée section ZB numéro 89)**

Antérieurement lesdits immeubles appartenait en propre à Monsieur DELABRE pour lui avoir été attribués avec d'autres immeubles au termes du procès-verbal des opérations de remembrement rural effectuées sur la Commune de FLIPOU, en échange de divers immeubles propres, lesdites opérations devenues définitives en vertu d'un arrêté de Monsieur le Préfet du département de l'Eure en date du 09 Janvier 1959 et ledit procès-verbal publié au bureau des hypothèques de LES ANDELYS le 09 Janvier 1959, volume 914, numéro 1.

**DU CHEF DE Monsieur Auguste DELABRE (parcelle cadastrée section ZB numéro 88)**

Ladite parcelle appartenait à Monsieur et Madame Auguste DELABRE, et dépendait de la communauté de biens ayant existé entre eux, pour l'avoir acquis au cours et pour le compte de ladite communauté, aux termes d'un acte d'adjudication reçu par Maître SEGURET, alors notaire à PONT SAINT PIERRE, le 13 novembre 1964.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal payé comptant et quittancé aux termes dudit acte.

Audit acte, les parties ont fait les déclarations concernant leur état civil desquelles il résulte que rien n'était susceptible de restreindre leur capacité.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière des ANDELYS, le 22 janvier 1965 volume 1250 numéro 8

Sur cette formalité, ledit service de la publicité foncière a délivré du chef du vendeur un Etat négatif général.

**NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES**

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

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

*R*

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

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

### **DEVOIR D'INFORMATION DU VENDEUR**

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

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

### **ELECTION DE DOMICILE**

Les PARTIES élisent domicile :

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

Le **PRETEUR** élit domicile en son siège pour l'exécution du prêt.

Et spécialement pour la validité de l'inscription à prendre, la correspondance et le renvoi des pièces, élection de domicile est faite en l'office notarial du notaire soussigné.

### **COPIE EXECUTOIRE NOMINATIVE**

Les parties requièrent le notaire soussigné de délivrer au « PRETEUR », à la charge de « L'EMPRUNTEUR », une COPIE EXECUTOIRE NOMINATIVE pour la somme de UN MILLION DEUX CENT MILLE EUROS (1.200.000,00 EUR ) (montant total en nominal du prêt).

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

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'ACQUEREUR devront s'effectuer à l'adresse figurant en tête des présentes.

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera à l'adresse figurant en tête des présentes.

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

*n*

## POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les PARTIES agissant dans un intérêt commun, et entendant se prévaloir du second alinéa de l'article 1161 du Code civil donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

Les PARTIES autorisent en conséquence le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat.

## 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.

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

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

## MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

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

- les partenaires légalement habilités,
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

La communication de ces données aux tiers peut-être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte. Toutefois, aucune donnée n'est transférée en dehors de l'Union Européenne ou de pays adéquats.

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

- 30 ans à compter de l'achèvement de la prestation pour les dossiers clients (documents permettant d'établir les actes, de réaliser les formalités)
- 75 ans pour les actes authentiques, les annexes (notamment les déclarations d'intention d'aliéner), le répertoire des actes.

Les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

*n*

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

#### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

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

#### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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



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

#### **DONT ACTE sans renvoi**

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

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

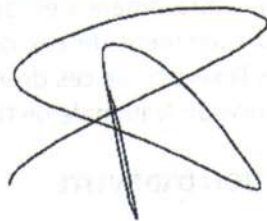
Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

<p><b>M. CHEDRU Antoine représentant de la société dénommée FERME DES PEUPLIERS a signé</b></p> <p>à Ecouis le 16 décembre 2017</p>	
<p><b>M. CHEDRU François représentant de la société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE FLIPOU a signé</b></p> <p>à Ecouis le 16 décembre 2017</p>	

*n*


**Mme PRODHOMME Marion**  
**représentant de la société**  
**dénommée BPIFRANCE**  
**FINANCEMENT a signé**

à Ecouis  
le 16 décembre 2017



**et le notaire Me LE COMPTE THIBAUT**  
**a signé**

à Ecouis  
L'AN DEUX MILLE DIX SEPT  
LE SEIZE DÉCEMBRE



h



Ces annexes portent la mention suivante :  
POUR ANNEXE  
Signé : Thibault LE COMPTE

POUR COPIE AUTHENTIQUE réalisée par reprographie sur 39  
pages délivrée par le Notaire soussigné et certifiée par lui conforme à  
l'original.





6, Route de Rouen - B.P. 2  
27440 ECOUIS

Tél. : 02.32.69.42.96

Fax : 02.32.69.40.08

thibault.lecompte@notaires.fr

**ATTESTATION**

Le Mardi matin à Fleury-sur-Andelle

Etude fermée le samedi

JE SOUSSIGNÉ Maître Thibault LE COMPTE, Notaire titulaire d'un office notarial sis à ÉCOUIS, 6 route de Rouen, certifie et atteste que :

La Société dénommée **SCEA ELEVAGE DES PEUPLIERS**, Société Civile d'Exploitation Agricole au capital de 1.878.416 €, dont le siège est à FLIPOU (27380), 31 route d'Orgeville, identifiée au SIREN sous le numéro 342600681 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de EVREUX.

Est propriétaire des parcelles suivantes :

A FLIPOU (EURE) 27380 lieudit « Sur les jardins »,

Section	N°	Lieudit	Surface
ZB	87	SUR LES JARDINS	1 ha 33a 07ca
ZB	90	SUR LES JARDINS	3ha 82 a 45ca

**EN FOI DE QUOI la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.**

Fait à ECOUIS,

Le 12 novembre 2020

Me Thibault LE COMPTE  
NOTAIRE  
SUCCESSEUR DE Mes LINE ET DAVERTON  
27440 ÉCOUIS